



CHAPITRE

04

Les notions générales de droit

COMPÉTENCE

C2 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

ÉLÉMENTS DE COMPÉTENCE

E1 Identifier les principales règles de droit civil applicables aux personnes, aux biens, à la propriété et aux contrats.

OBJECTIFS DU CHAPITRE

Le but du présent chapitre consiste à se familiariser avec des notions de droit élémentaires et essentielles à la compréhension des principes juridiques qui seront étudiés dans les chapitres subséquents du présent manuel.

Dans ce contexte, il est important de connaître qu'il existe en droit des personnes physiques et des personnes morales et que certains de leurs droits respectifs peuvent être à la fois semblables et différents.

Chaque personne qu'elle soit physique ou morale possède des droits réels et des droits personnels. Le courtier immobilier doit comprendre ce qui les distingue, car, dans sa pratique professionnelle, il sera régulièrement confronté à ces notions juridiques. Aussi, il aura à connaître les règles juridiques s'appliquant à la société en nom collectif (SENC). Celle-ci est créée par un contrat en vertu duquel deux personnes ou plus s'entendent pour exploiter collectivement une entreprise dans le but d'en dégager des profits. Celle-ci possède à la fois des caractéristiques de la personne morale ainsi que de la personne physique.

Il est également essentiel, notamment pour un courtier immobilier, de comprendre la notion juridique du droit de propriété, ses attributs et ses limites légales et conventionnelles. Sachant qu'une personne peut être propriétaire d'un bien meuble ou immeuble, il est donc essentiel de connaître les caractéristiques de chacun de ces types de biens.

Enfin, considérant que le courtier a signé avec son client un contrat de service, ses caractéristiques principales seront précisées.



CHAPITRE 4 : Les notions générales de droit

Mise en situation

Après avoir visité un immeuble résidentiel, un acheteur décide de présenter au vendeur une promesse d'achat. Avant de le faire, il a été informé par le courtier collaborateur qui représente l'acheteur que l'immeuble est grevé de deux (2) hypothèques conventionnelles et d'une hypothèque légale découlant de l'inscription d'un jugement rendu par un tribunal contre le vendeur. Également, il a appris qu'une servitude de vue affectait l'immeuble.

Son courtier, grâce aux connaissances acquises à l'occasion de sa formation, fut en mesure de lui fournir toutes les explications nécessaires et lui a aussi précisé les conséquences juridiques de ces droits inscrits sur l'immeuble qu'il convoite.

Ainsi, lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire, il a été en mesure de constater que les hypothèques affectant l'immeuble ont été radiées et que seule la servitude devait être respectée puisqu'elle était réelle au sens du Code civil du Québec.

LES NOTIONS GÉNÉRALES DE DROIT

DISTINCTION ENTRE LES PERSONNES PHYSIQUES ET LES PERSONNES MORALES

La notion juridique de la personne physique est reliée à l'être humain. Par ailleurs, le législateur a créé le concept fictif de la personne morale qui possède certains mais pas tous les attributs juridiques rattachés à la personne physique.

1 La personne physique

L'article 1 du Code civil édicte que : « Tout être humain possède la personnalité juridique; il a la pleine jouissance de ses droits civils. »

Cet article évoque deux (2) principes juridiques s'appliquant à la personne physique : celle-ci possède la personnalité juridique et la pleine jouissance de ses droits civils.



1.1 La personnalité juridique

Tout être humain possède un père, une mère, une date de naissance, un sexe, un état civil, un nom, un domicile et un patrimoine qui lui sont exclusifs lui permettant ainsi de le distinguer des autres personnes.

Aussi, il possède des droits patrimoniaux et extrapatrimoniaux qu'il doit ou peut exercer selon la nature de ceux-ci ; autrement dit, il détient en principe la capacité juridique.

1.1.1 Les droits extrapatrimoniaux

Ces droits sont non appréciables en argent et sont intimement rattachés à la personne physique elle-même. Ce sont notamment les droits et libertés fondamentaux protégés par les Chartes fédérale et provinciale des droits et libertés. De plus, en vertu de l'article 10 du Code civil, le droit de la personne physique à l'intégrité et la libre disposition de son corps en est un autre exemple. Également, les articles 35 à 41 C.c.Q. prévoit le droit de la personne physique au respect de sa réputation et de sa vie privée. Il en est ainsi des droits relatifs à la famille qui font également partie de cette catégorie. La personne morale comme par exemple, la société par actions n'est pas détentrice de ces droits extrapatrimoniaux.

1.1.2 Les droits patrimoniaux

Les droits patrimoniaux sont appréciables en argent. Ils sont principalement composés des droits réels et personnels dont il sera question plus loin dans le présent chapitre. À remarquer que la personne morale possède également ce type de droits.

1.2 La capacité juridique

Cette notion juridique représente l'aptitude d'une personne à jouir de certains droits et à pouvoir les exercer. L'article 4 C.Q. stipule : « Toute personne est apte à exercer pleinement ses droits civils. Dans certains cas, la loi prévoit un régime de représentation et d'assistance. »

Cela laisse sous-entendre que certaines personnes ne possèdent pas cette capacité, Il s'agit des mineurs, c'est-à-dire des personnes de moins de 18 ans, ainsi que les majeurs qui bénéficient d'un régime de protection.

1.2.1 Les mineurs

L'article 158 C.c.Q. stipule : « Hors les cas où il peut agir seul, le mineur est représenté par son tuteur pour l'exercice de ses droits civils. »



Par ailleurs, les articles 14, 16, 17, 156 et 157 C.c.Q. prévoient des cas où le mineur peut agir seul. Il pourra agir sans l'assistance de son tuteur :

- Ⓘ dans le cadre de tous les actes relatifs à son emploi, ou à l'exercice de son art ou de sa profession (Article 156 C.c.Q.) ;
- Ⓘ en principe et sous réserves de certaines exceptions, le mineur de 14 ans et plus peut consentir ou refuser des soins requis par son état de santé. (Articles 14, 16 et 17 C.c.Q.) ;
- Ⓘ le mineur peut, compte tenu de son âge et de son discernement, contracter seul pour satisfaire ses besoins ordinaires et usuels. (article 157 C.c.Q.).

Le Code civil du Québec prévoit que le mineur peut obtenir, graduellement et à certaines conditions, sa capacité juridique. On parle alors de simple ou de pleine émancipation du mineur. Un juge pourrait accorder au mineur le droit d'agir seul dans le contexte de certains actes juridiques comme par exemple, il pourrait permettre au mineur de signer seul un bail. Quant à la pleine émancipation, elle découle du mariage du mineur. Il sera alors considéré comme un majeur dans l'exercice de tous des droits.

Par conséquent, en dehors des situations précédemment mentionnées, le mineur doit être représenté par son tuteur dans l'exercice de ses droits.

En vertu du Code civil du Québec, les père et mère sont ensemble et automatiquement tuteurs de leur enfant mineur. Si ces derniers sont décédés ou incapables d'agir, le Code civil du Québec prévoit les modalités relatives à la nomination d'un tuteur à cet enfant.

Pour le courtier immobilier, l'article 213 du Code civil du Québec revêt une importance toute particulière. Il est ainsi libellé :

«S'il s'agit de contracter un emprunt important eu égard au patrimoine du mineur, de grever un bien d'une sûreté, d'aliéner un bien important à caractère familial, un immeuble ou une entreprise, ou de provoquer le partage définitif des immeubles d'un mineur indivisaire, le tuteur doit être autorisé par le conseil de tutelle ou, si la valeur du bien ou de la sûreté excède 25 000 \$, par le tribunal, qui sollicite l'avis du conseil de tutelle.

Le conseil de tutelle ou le tribunal permet de contracter l'emprunt, d'aliéner un bien à titre onéreux ou de le grever d'une sûreté, que dans les cas où cela est nécessaire pour l'éducation et l'entretien du mineur, pour payer ses dettes, pour maintenir le bien en bon état ou pour conserver sa valeur. L'autorisation indique alors le montant et les conditions de l'emprunt, les biens qui peuvent être aliénés ou grevés d'une sûreté, ainsi que les conditions dans lesquelles ils peuvent l'être. »



Cela signifie qu'un mineur, même par l'entremise de son tuteur, ne pourrait vendre son immeuble que s'il est en possession d'un jugement d'un tribunal compétent l'y autorisant.

1.2.2 Les majeurs protégés

Malheureusement, surviennent des situations où une personne majeure devient incapable de s'occuper d'elle-même, d'administrer ses biens et d'exercer ses droits. Afin de protéger cette personne contre elle-même et les autres, le législateur a adopté des règles en vertu desquelles il est possible d'ouvrir un régime de protection adapté aux circonstances.

L'article 256 C.c.Q. précise l'esprit et l'objet des régimes de protection : «Les régimes de protection du majeur sont établis dans son intérêt; ils sont destinés à assurer la protection de sa personne, l'administration de son patrimoine et, en général, l'exercice de ses droits civils.»

Le Tribunal est celui qui va déterminer le régime de protection approprié. Pour ce faire, il tiendra compte de l'importance et de la gravité de l'inaptitude de la personne à prendre soin d'elle-même et/ou de gérer ses biens. Dans ce contexte, le Code civil du Québec prévoit trois (3) régimes différents :

1er : La curatelle au majeur

L'article 281 prévoit dans quelles circonstances un tel régime doit être adopté :

«Le tribunal ouvre une curatelle s'il est établi que l'inaptitude du majeur à prendre soin de lui-même et à administrer ses biens est totale et permanente, et qu'il a besoin d'être représenté dans l'exercice de ses droits civils. Il nomme alors un curateur.»

Par exemple, si une personne de plus de 18 ans souffre de la maladie d'Alzheimer, le Tribunal, vu le caractère permanent et irréversible de cette situation, optera généralement pour une curatelle et nommera un curateur.

Ce curateur aura la pleine administration des biens de son protégé et pourra, par conséquent, vendre seul sans l'autorisation du Tribunal un immeuble qui appartiendrait à ce dernier.

2e : La tutelle au majeur

L'article 285 édicte :

«Le tribunal ouvre une tutelle s'il est établi que l'inaptitude du majeur à prendre soin de lui-même ou à administrer ses biens est partielle ou temporaire, et qu'il a besoin d'être



représenté dans l'exercice de ses droits civils. Il nomme alors un tuteur à la personne et aux biens ou un tuteur soit à la personne, soit aux biens.»

Ainsi, si un médecin procède à un diagnostic d'amnésie temporaire, le Tribunal pourra alors nommer un tuteur à cette personne.

Ce tuteur aura la simple administration des biens de son pupille et, par conséquent ne pourra vendre un immeuble appartenant à ce dernier qu'après avoir obtenu certaines autorisations exigées par l'article 1305 C.c.Q. : «L'administrateur peut, avec l'autorisation du bénéficiaire ou, si celui-ci est empêché, avec celle du tribunal, aliéner le bien à titre onéreux ou le grever d'une hypothèque, lorsque cela est nécessaire pour payer les dettes, maintenir l'usage auquel le bien est normalement destiné ou en conserver la valeur. Il peut, toutefois, aliéner seul un bien susceptible de se déprécier rapidement ou de dépérir.»

Les règles s'appliquant à la tutelle du mineur devront être respectées par le tuteur au majeur.

3e : Le conseiller au majeur

L'article 291 C.c.Q. stipule :

«Le tribunal nomme un conseiller au majeur si celui-ci, bien que généralement ou habituellement apte à prendre soin de lui-même et à administrer ses biens, a besoin, pour certains actes ou temporairement, d'être assisté ou conseillé dans l'administration de ses biens.»

L'article 292 précise que : «Le conseiller n'a pas l'administration des biens du majeur protégé. Il doit, cependant, intervenir aux actes pour lesquels il est tenu de lui prêter assistance.»

Ainsi, comme son nom l'indique, ce conseiller n'a pas l'administration des biens du majeur auquel il apporte son aide. Il ne fait que l'assister dans des actes précisés par le Tribunal. Par exemple, une personne, ayant gagné 2 000 000 \$ à la loterie, et pas très instruite et ne s'y connaissant pas dans le domaine des investissements, pourrait se voir imposer un conseiller qui l'assisterait dans les décisions relatives aux investissements de cette somme d'argent.

2 La personne morale

Le législateur a permis la création de personnes morales, concept fictif qui consiste à créer des entités juridiques qui possèdent une personnalité juridique et certains des droits attribués à la personne physique. Les sociétés publiques et privées en sont des exemples.



Aux termes des articles 298 et 301 du Code civil du Québec, les personnes morales ont la personnalité juridique et elles ont la pleine capacité de leurs droits. Elles peuvent donc exercer ceux-ci devant les tribunaux et être poursuivies en justice. À cet égard, elles ressemblent aux personnes physiques. Par ailleurs, contrairement à ces dernières, la personne morale ne possède que des droits patrimoniaux dont il sera question plus loin dans le présent chapitre. De plus, la personne morale possède un caractère permanent, ce qui n'est pas évidemment le cas d'une personne physique.

L'article 309 C.c.Q. mentionne : «Les personnes morales sont distinctes de leurs membres. Leurs actes n'engagent qu'elles-mêmes, sauf les exceptions prévues par la loi.» Par exemple, un actionnaire ou un administrateur d'une société par actions (compagnie) ne serait pas, sauf exception, responsable personnellement envers les créanciers des dettes de la personne morale.

De plus, la personne morale peut exercer ses activités sous un autre nom que le sien, stipule le Code civil du Québec à l'article 306. La Loi sur la publicité légale des entreprises vient confirmer ce principe et préciser les modalités d'application dans l'exercice de ce droit.

Leur fonctionnement est établi par la loi qui les a créées ainsi que par leur acte constitutif et les règlements qu'elles ont adoptés à cet effet.

3 La société de personnes

La société de personnes comme par exemple la société en nom collectif dont le nom est accompagné du sigle S.E.N.C. est un exemple de cette forme juridique d'entreprise. Celle-ci est souvent utilisée par les avocats, notaires et comptables dans l'exercice de leur profession.

À certains égards, elle s'apparente à la personne physique parce que la société n'est pas entièrement distincte de ses membres comme dans le cas d'une personne morale. En effet, les associés peuvent être tenus personnellement responsables envers les créanciers de la société des dettes de celle-ci si celle-ci n'est pas en mesure de les acquitter elle-même. Par ailleurs, la société possède sa propre personnalité juridique comme la personne morale.

LES DROITS RÉELS ET PERSONNELS

Les droits d'une personne envers une autre peuvent varier selon la nature de ceux-ci. En effet, ils peuvent être soit réels, soit personnels.



1 Les droits réels

Les droits réels sont ceux qu'une personne possède sur un bien. Si son droit réel n'est pas respecté, celle-ci pourra alors l'exercer sur le bien sur lequel porte ce droit.

Par exemple, un créancier hypothécaire possède un droit réel sur le bien faisant l'objet de l'hypothèque. Alors, si son débiteur ne respecte pas ses obligations, il pourra alors exercer son droit hypothécaire directement sur le bien hypothéqué en s'en faisant transférer la propriété par exemple.

Les droits réels sont relativement nombreux. Outre l'hypothèque, le droit de propriété, l'usufruit, l'usage, la servitude, l'emphytéose sont aussi considérés comme des droits réels.

2 Les droits personnels

Contrairement aux droits réels, les droits personnels ne s'exercent pas sur une chose. Ce sont des droits que possède une personne, appelée le créancier, d'exiger d'une autre personne, le débiteur, qu'elle exécute une prestation qui consiste à faire ou ne pas faire quelque chose.

Par exemple, Gilles doit 100 000 \$ à Robert et il ne le rembourse pas tel que convenu au contrat de prêt. Le créancier Robert pourra alors s'adresser au tribunal pour forcer son débiteur Gilles à le rembourser. Ce type de droit met en présence un créancier qui a un droit et un débiteur lequel est dans l'obligation d'exécuter la prestation qui fait l'objet de l'obligation.

LE DROIT DE PROPRIÉTÉ

L'article 947 du Code civil du Québec définit le droit de propriété : «La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi.»

Ainsi, trois (3) attributs accompagnent le droit de propriété et en constituent son fondement :

1er L'usage (l'usus) qui consiste au droit d'utiliser un bien. Ainsi, le propriétaire d'un triplex qui occupe l'un des logements en a par conséquent l'usage.

2e Le droit de percevoir ce que rapporte le bien (fructus). Ainsi, le propriétaire de ce triplex pourra percevoir les loyers des logements loués.

3e Le droit de disposer du bien (abusus). Le propriétaire du triplex pourra le vendre ou l'hypothéquer. En fait il pourrait faire ce qu'il veut de ce bien sujet aux limites imposées par la Loi, ce qui sera étudié ultérieurement.



En effet, au cours des prochains chapitres seront étudiés les limites au droit de propriété ainsi que ses modalités et ses démembrements.

DISTINCTION ENTRE UN BIEN IMMEUBLE ET UN BIEN MEUBLE

L'article 899 du Code civil du Québec précise que «les biens tant corporels ou qu'incorporels se divisent en immeubles et meubles.»

Sont corporels les biens qui sont visibles et palpables comme une chaise, un ordinateur, etc. Les biens incorporels sont ceux qui ne le sont pas comme un brevet d'invention, une créance envers un débiteur, un salaire, etc. Là, s'arrêtent les commentaires sur cette distinction entre les biens corporels et incorporels.

Plus importante, surtout dans le contexte de la pratique du courtage immobilier est la distinction entre les biens immeubles et les biens meubles.

1 Les biens immeubles

Il existe plusieurs catégories de biens immeubles. Les plus importantes sont les immeubles par nature et les immeubles par réunion.

1.1 Les immeubles par nature

Ceux-ci sont définis à l'article 900 C.c.Q. :

«Sont immeubles les fonds de terre, les constructions et les ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante. Le sont aussi les végétaux et les minéraux, tant qu'ils ne sont pas séparés ou extraits du fonds. Toutefois, les fruits et les autres produits du sol peuvent être considérés comme des meubles dans les actes de disposition dont ils sont l'objet.»

Ces immeubles se caractérisent par le fait qu'ils sont immobiles et qu'ils ne peuvent être déplacés comme une bâtisse, un arbre, etc. Aux termes de l'article 901, sont aussi considérés comme immeubles par nature des biens meubles qui sont incorporés à un immeuble par nature tout en perdant leur individualité et assurant l'utilité de l'immeuble. La tuyauterie, les conduits d'aération et de climatisation installés en sont des exemples. Ils se confondent alors à l'immeuble tout en lui étant utile.

1.2 Les immeubles par réunion

L'article 903 C.c.Q. définit une autre catégorie d'immeubles :

«Les meubles qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, sont immeubles tant qu'ils y restent.»



En d'autres mots, il s'agit de meubles qui conservent leur individualité en ne se confondant pas avec l'immeuble auquel ils sont unis pour une durée indéfinie et ce, tant qu'ils le demeurent. Un lave-vaisselle encastré, un luminaire sont des exemples de ce type d'immeuble. Ainsi, l'immeuble par réunion met en présence un immeuble par nature auquel est uni un meuble pour une durée indéterminée et qui ne se confond pas avec lui.

2 Les biens meubles

Ceux-ci sont définis à l'article 905 C.c.Q. :

«Sont meubles les choses qui peuvent se transporter, soit qu'elles se meuvent elles-mêmes, soit qu'il faille une force étrangère pour les déplacer.»

Une automobile, une chaise, un ordinateur en sont des exemples.

Essentiel de citer l'article 907 C.c.Q. et de mentionner que «tous les autres biens que la loi ne qualifie pas d'immeubles sont meubles.»

C'est la raison pour laquelle, les salaires, les droits d'auteur, les marques de commerce, les actions de compagnies, les obligations, les créances personnelles, la commission due à un courtier immobilier, etc. doivent être considérés sur le plan juridique comme des meubles.

3 L'importance de la distinction entre les biens immeubles et les biens meubles

Cette distinction est importante car elle a et peut avoir des conséquences importantes sur le plan juridique.

Voici quelques-uns des effets juridiques de cette différenciation entre ces deux (2) catégories de biens.

- ⌚ La prescription acquisitive qui sera étudiée dans le cadre du chapitre sur le droit de propriété sera de trois (3) ans pour un bien meuble et de dix (10) ans pour un bien immeuble.
- ⌚ Les hypothèques mobilières peuvent être rédigées sous seing privé alors que les hypothèques immobilières doivent être notariées.
- ⌚ Les hypothèques immobilières sont inscrites au registre foncier de l'immeuble sur lequel elles portent alors que les hypothèques mobilières le sont au Registre des droits personnels réels mobiliers (RDPRM).
- ⌚ Les taxes municipales et scolaires s'appliquent sur un immeuble et non pas sur un meuble.



🏠 Pour le courtier immobilier, il est important de bien comprendre cette distinction car les immeubles par réunion non spécifiquement exclus par le vendeur lors d'une vente, pourront être réclamés par l'acheteur car ils feront partie de l'immeuble vendu. Par exemple, le vendeur n'a pas exclu de la vente une hotte (ventilateur) et, après avoir pris possession de l'immeuble, l'acheteur qui constate que celle-ci a été enlevée, serait en droit de la réclamer du vendeur.

LE CONTRAT D'ENTREPRISE ET DE SERVICES

Il est important de spécifier que les conditions générales de formation d'un contrat qui seront étudiées dans un chapitre subséquent s'appliquent au contrat d'entreprise et de service. Des règles spécifiques viennent se rajouter à ces principes généraux.

Lorsqu'une personne exécute un travail pour une autre personne, 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 un client et un entrepreneur ou prestataire de service alors que dans le second, ce lien juridique sera créé entre un employeur et un salarié.

L'objet de la présente section portera sur les contrats d'entreprise et de service.

1- Définition d'un contrat d'entreprise et de services

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 service, 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 avocat et un client. Le contrat de courtage entre un courtier immobilier et un client constitue également un contrat de services.

L'entrepreneur ainsi que le prestataire de service s'engagent à faire le travail selon les règles de l'art et aux conditions stipulées au contrat sans qu'il existe pour autant avec le client un lien de subordination. En d'autres mots, l'entrepreneur ou le prestataire des services est libre dans le choix des moyens pour effectuer le travail pour le compte du client qui ne peut lui dire quoi faire, comment le faire, où le faire et quand le faire.

Les parties sont libres de contracter selon leur volonté et de prévoir les clauses qu'elles jugent appropriées. Par ailleurs, il paraît 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.



2- 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 c'est-à-dire parce qu'il a coûté plus cher que prévu.

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 services 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, coûte plus cher. Si l'entrepreneur accepte de l'installer, pour pouvoir exiger du client le coût additionnel, il devra avoir reçu au préalable de ce dernier son accord.

3 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 et des biens fournis

Lorsqu'il s'agit d'un contrat dont le prix est établi en fonction de la valeur des travaux, 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 matériaux déjà utilisés. On parle alors d'une clause additionnelle prévoyant les frais d'exploitation.

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

4 Obligations de l'entrepreneur et du prestataire de services

Dans tout contrat d'entreprise ou de services, 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 dans le délai prévu et également à l'exécuter en conformité avec les règles de l'art.

5 Obligations du client

Quant au client, ses principales obligations consistent à :

- ⌚ Payer l'entrepreneur ou le prestataire en fonction du prix prévu au contrat ou en fonction de la façon convenue au contrat pour le déterminer;
- ⌚ Collaborer avec l'autre partie au contrat en facilitant sa tâche et surtout, à ne pas nuire à cette dernière;
- ⌚ Prendre possession des biens qui ont fait l'objet des travaux ou des services.



6 Exécution des travaux ou des 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 n'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 en particulier à cause des talents personnels, ce dernier ne pourrait pas faire exécuter le travail par une tierce personne sans l'accord explicite du client.

7 Dispositions spéciales s'appliquant aux travaux sur un immeuble

Le Code civil du Québec, à ses articles 2117 à 2124, prévoient des dispositions spéciales pour le travail effectué sur des biens immobiliers. 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 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.»

8 Fin du contrat

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 dû en fonction de la valeur des travaux et des biens fournis 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, ce 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, auquel cas le client peut résilier le contrat. (article 2128 C.c.Q)

Résumé

Les personnes physiques possèdent la personnalité juridique. Elles sont les seules à pouvoir détenir des droits extrapatrimoniaux et patrimoniaux, la personne morale ne possédant que ces derniers. La personne physique comme la personne morale possède en principe la capacité juridique. Seuls les mineurs et les personnes majeures qui bénéficient d'un régime de protection ne jouissent pas de cette capacité. Les majeurs protégés sont assistés, selon leur degré d'inaptitude, soit par un curateur, soit par un tuteur, soit par un conseiller.

La personne morale est créée en vertu d'une loi. Elle possède la personnalité juridique et elle est permanente. De plus, la personne morale est distincte de ses membres.

La société en nom collectif possède des caractéristiques, à la fois de la personne morale et de la personne physique. Elle n'est pas toujours distincte de ses membres mais elle possède néanmoins une personnalité juridique.

Il existe des droits réels qui portent sur des biens et des droits personnels qui s'exercent entre des personnes.

Trois (3) attributs caractérisent le droit de propriété : l'usus, le fructus et l'abusus.

Les biens se divisent en biens meubles et immeubles. Les biens immeubles par nature et les biens immeubles par réunion composent principalement la catégorie des biens immobiliers. Les biens meubles sont ceux qui peuvent être déplacés ou qui se meuvent par eux-mêmes. Tout ce qui n'est pas qualifié par la loi d'immeuble doit être automatiquement considéré comme un meuble. Les conséquences juridiques de la distinction entre les meubles et les immeubles sont importantes à plusieurs égards.

Les contrats d'entreprise ou de services 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 de service sont libres d'utiliser les moyens de leur choix pour exécuter le contrat en autant qu'ils respectent les termes du contrat et les règles de l'art. Certaines règles 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 de l'autre partie. Le client peut mettre fin unilatéralement au contrat en payant à l'autre partie la valeur des travaux effectués et des dommages-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
1- La personne morale n'a pas le droit de réclamer en justice l'argent qui lui serait dû par un débiteur. <i>Justification :</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2- Les mineurs ne peuvent <u>jamais</u> contracter. <i>Justification :</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3- Lorsqu'un majeur souffre d'une déficience intellectuelle permanente, un tuteur doit être nommé. <i>Justification :</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4- Les membres d'une société en nom collectif ne sont <u>jamais</u> responsables personnellement des dettes de la société. <i>Justification :</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vrai	Faux



5- Le droit de disposer d'un bien permet de profiter des fruits de ce bien.

Justification

6- Le créancier à qui est due une somme d'argent possède un droit réel.

Justification :

7- Un four encastré devrait être considéré comme un immeuble par réunion.

Justification :

8- Les fils électriques d'une maison doivent être considérés comme des immeubles par réunion.

Justification :

9- Un contrat d'entreprise et de service crée un lien de subordination entre le client et l'entrepreneur ou le prestataire de service.

Justification :

10- Un contrat de service doit toujours être exécuté par le prestataire de service.

Justification :



CAS PRATIQUE

- 1 Jean-Marc vend sa maison. Dans l'acte de vente, il n'a pas exclus spécifiquement un luminaire fixé au plafond de la salle à manger. Possède-t-il le droit de l'enlever et de l'apporter lorsqu'il déménagera? Expliquez votre réponse.
- 2 Albert est actionnaire de la société par actions ABC inc. qui doit à Jean la somme de 1 000 \$. Elle n'a pas d'argent pour le payer. Jean peut-il s'adresser à Albert et le forcer à payer la dette de sa société par actions? Expliquez votre réponse.
- 3 Raphaël a 15 ans et il veut travailler pour le Dépanneur XYZ. Il se fait offrir un contrat pour y travailler le soir et les fins de semaine. Peut-il accepter ou doit-il avoir l'autorisation de ses tuteurs, c'est-à-dire ses parents? Expliquez votre réponse.
- 4 Jean a prêté à Roger une somme de 10 000 \$ à qui il a consenti une hypothèque sur sa maison pour garantir ce prêt. Dans le cadre de cette transaction, Jean possède-t-il un droit réel ou personnel ou encore les deux? Justifiez votre réponse.
- 5 Raymond s'est engagé à rénover une salle de bain de la maison de Robert pour un montant déterminé et fixe de 10 000 \$. Quel est le type de contrat d'entreprise qui lie Raymond à Robert? Expliquez votre réponse.

