



# Les recours légaux avec ou sans plan de garantie

Paul-André LeBouthillier, avocat

[pal@palavocat.com](mailto:pal@palavocat.com)

Richard Lavoie, Avocat

10, rue Notre-Dame est, 4<sup>ième</sup> étage

Montréal (Québec), H2Y 1B7

T 514 667-0973

F 514 807-8125

---

## Les recours légaux avec ou sans plan de garantie

- 1. Description des recours
- 2. Estimation des coûts
- 3. Ébauche de la preuve
- 4. Le recours à des experts
- 5. Travaux d'urgence et/ou conservatoire

# Description des recours

- Recours civil
  - Tous les dossiers hors plan de garantie, petites créances, Cour du Québec, Cour supérieure, arbitrage etc

# Recours civil

- Envoi d'une mise en demeure
- Permettre de constater les dommages
- Lors de l'application du nouveau C.p.c, les syndicats ayant moins de 10 employés pourront intenter un recours devant la Cour des petites créances pour 15 000 \$ et moins.

# Recours civil

- Possibilité d'impliquer plusieurs intervenant(i.e. architecte, ingénieur, sous-traitant etc.)
- Procédure judiciaire
  - Délai variable
  - Appel en garantie
  - Souvent des batailles d'expert

# Recours devant le plan de garantie

## LA GARANTIE VISE:

- Parachèvement des travaux (Art. 27 (1) (b));
- Réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 C.c.Q. (Art. 27 (2));
- Réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception (Art. 27 (3));
- Réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 C.c.Q. qui sont découverts sans les trois (3) ans suivant la réception (Art. 27 (4));

# Recours devant le plan de garantie

## LA GARANTIE VISE:

- Réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol au sens de l'article 2118 C.c.Q. qui apparaissent dans les cinq (5) ans de la fin des travaux des parties communes (Art. 27 (5));
- Le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaires lorsque lors des travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable (Art. 27 (6));
- La remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par des travaux correctifs (Art. 27 (7));

# Recours devant le plan de garantie

## CALCUL DU DÉBUT DE LA GARANTIE :

- Suivant la réception des parties communes qui est définie à l'article 25;
- Suivant la fin des travaux des parties qui est définie à l'article 25;
- Présomption de la réception prévu à l'article 25.1;



# Recours devant le plan de garantie

EXCLUSIONS DE LA GARANTIE (Art. 29)

LES LIMITES DE LA GARANTIE (Art. 30)

LA PROCÉDURE POUR FAIRE VALOIR LA GARANTIE (Art. 34)

DEMANDE D'ARBITRAGE (Art. 35) ET DÉCISION FINALE ET SANS Appel (Art. 36)

# Estimation des coûts

- Frais pour mise en demeure
- Frais pour expertise
- Frais juridique
- Arbitre et/ou tiers
- Mesures conservatoires
- Coût d'arbitrage et expertise

# Ébauche de la preuve

- Rôle des administrateurs
- Comment préparer son dossier
- Conservation de la preuve

# Le recours à des experts

- S'assurer d'avoir un expert compétent dans le bon domaine
- Ses qualifications
- Collaborer avec lui



# Travaux d'urgence et/ou conservatoire

- Quand les faire?
- Description travaux conservatoire

# Conclusion

- Documenter votre dossier pour faciliter un recours le cas échéant
- Ne pas avoir peur de s'entourer de gens compétents