

Construction ou rénovation?

Les nuances traçant la frontière entre
la *Loi sur la protection du consommateur* et
le *Code civil du Québec*



Une publication de



ACQC

ASSOCIATION
DES CONSOMMATEURS
POUR LA QUALITÉ DANS
LA CONSTRUCTION

Édition 2023

L'ACQC

L'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) est le seul organisme à but non lucratif au Québec qui se consacre entièrement à guider les consommateurs et promouvoir leurs intérêts dans les domaines de l'immobilier et de la construction résidentielle, et ce depuis 1994.

Elle s'est d'abord fait connaître par son leadership sur des enjeux tels que la [pyrite](#), l'encadrement de l'[inspection préachat](#), ou le [Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs](#). Par la suite, une série d'[actions collectives](#) ont contribué fortement à sa notoriété. Plus récemment, nos prises de position concernant l'[hypothèque légale de la construction](#) ou diverses [pratiques illégales d'entrepreneurs en construction](#) lui ont valu un regain de visibilité. Cela dit, si son travail politique en fait un organisme bien connu du milieu, c'est surtout pour son site Web bien documenté et son service d'information que les consommateurs le découvrent, lequel service répond gratuitement à un peu plus de 1000 demandes d'information annuellement. Pour ce faire, l'organisme profite d'un financement du [Secrétariat à l'action communautaire et aux initiatives sociales](#) (MTESS) que nous remercions.

Si la mission de l'ACQC vous interpelle, sachez que [son adhésion est très abordable](#) et procure certains avantages.

Par ailleurs, ce projet a été rendu possible grâce à une contribution financière de l'[Office de la protection du consommateur](#) (OPC) et de la [Fondation pour les consommateurs](#), lesquels nous remercions tout particulièrement.

Avec la contribution financière de :

**Office
de la protection
du consommateur**

Québec 



**FONDATION POUR LES
CONSOMMATEURS**

Crédits

Auteurs principaux :

Sylvie Savoie, Parajuriste

Marc-André Harnois, Directeur général

Avec la participation de

Geneviève Plante, Agente de communications

Révisé par

Me Pierre-Claude Lafond, Révision juridique

Édition 2023, PDF [En ligne uniquement]

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2023.

ISBN 978-2-922677-25-6 [PDF]



Table des matières

L'ACQC	ii
Crédits.....	ii
Avant-propos	iv
Préambule	iv
1. Que sont le <i>Code civil du Québec</i> (C.c.Q.) et la <i>Loi sur la protection du consommateur</i> (L.p.c.) ?	1
Le <i>Code civil du Québec</i> (C.c.Q.)	1
La <i>Loi sur la protection du consommateur</i> (L.p.c.).....	1
Types de contrat	2
Contrat d'adhésion	3
Contrat de consommation.....	3
Contrat de vente.....	4
Contrat d'entreprise ou de service / Contrat de service	4
Contrat de vente itinérante	4
2. Quelles sont les principales protections en matière de consommation et en quoi diffèrent-elles selon qu'il s'agit de construction ou de rénovation ?	5
Protections du <i>Code civil du Québec</i> (C.c.Q.).....	5
Contrat de consommation (et dans certains cas, d'adhésion)	5
Contrat de vente — la garantie de qualité (art. 1726 à 1733 C.c.Q.)	6
Contrat de service (art. 2098 à 2129 C.c.Q.).....	8
Protections de la <i>Loi sur la protection du consommateur</i> (L.p.c.)	12
Dispositions générales (art. 8 à 22.1)	12
Garanties (art. 34 à 54)	13
Contrats conclus avec un commerçant itinérant.....	14
Pratiques commerciales interdites	15
Tableau synthèse.....	16
Comparaison.....	17
3. Contrat de construction ou de rénovation ?	18
Est-ce possible d'ajuster mon projet afin qu'il soit considéré comme un contrat de rénovation ?.....	19
Pour aller plus loin	20
Ça ne se passe pas comme prévu ?	21
Conclusion	21



Avant-propos

Bien que ce fascicule s'adresse au consommateur non juriste, nous avons fait le choix, au risque d'alourdir le texte, de citer de nombreux articles de loi intégralement et d'inclure toutes les références pertinentes aux articles de loi ou jugements abordés. Si ce peut être plus rebutant qu'une version vulgarisée de la loi, cela vise à ce que le consommateur qui doit aller à la Cour des petites créances ou se représenter lui-même à la Cour du Québec puisse retrouver rapidement les références précises dont il aura besoin. En espérant que cette approche ne vous rebutera pas trop, mais surtout que cela sera utile à certains. Bonne lecture !

Préambule

Alors que la [Loi sur la protection du consommateur](#) (L.p.c.) est la loi visant à protéger les consommateurs, le domaine de la construction, plus particulièrement l'achat, la construction ou la location d'un immeuble — pourtant la plus grande dépense dans leur vie — est exclu de l'essentiel de la L.p.c. ([L.p.c., art. 1d\), 6b\) et 6.1.](#)) et est donc encadré par le [Code civil du Québec](#) (C.c.Q.) et la [Loi sur le bâtiment](#).

Cela dit, la *Loi sur la protection du consommateur* s'applique néanmoins au domaine de la **rénovation** et à des biens et services liés à l'habitation ([L.p.c., art. 1d\), 2 et 6b\) a contrario](#)). Or, la nuance est parfois mince entre un contrat de construction et un contrat de rénovation. Il existe des zones grises. Il peut pourtant être nécessaire de déterminer si vos travaux sont de l'ordre de la construction ou de la rénovation afin de savoir si vous bénéficiez de la protection de la L.p.c..

C'est pourquoi cette publication vise à répondre aux questions suivantes :

- Que sont le *Code civil du Québec* (C.c.Q.) et la *Loi sur la protection du consommateur* (L.p.c.) ?
- Quelles sont les principales protections qu'elles offrent en matière de consommation et en quoi diffèrent-elles, selon qu'il est question de construction ou de rénovation ?
 - Quelles protections sont offertes par la *Loi sur la protection du consommateur* et le *Code civil du Québec* lors d'un contrat de rénovation ?
 - Qu'en reste-t-il lorsqu'il est question de construction ?
- Comment déterminer si un projet relève de la construction ou de la rénovation (au sens de la L.p.c.) ?
 - Qu'est-ce que la construction ?
 - Qu'est-ce que la rénovation ?
 - Qu'est-ce qui différencie les deux ?
 - Quels types de travaux se situent en zone grise ?
 - Lorsque les travaux se trouvent en zone grise, que peut-on faire pour qu'ils soient considérés comme de la rénovation ?

Comme vous pouvez le constater, la question centrale de ce fascicule n'est abordée qu'en troisième et dernier lieu. Ce fascicule s'adressant aux non-juristes, les deux premières sections consistent en une solide entrée en matière abordant les notions importantes pour comprendre et apprécier la réponse à la question centrale : « Construction ou rénovation ? » Si vous avez déjà un bon bagage en droit de la consommation, n'hésitez pas à passer directement à la troisième section.



1. Que sont le *Code civil du Québec* (C.c.Q.) et la *Loi sur la protection du consommateur* (L.p.c.) ?

Le *Code civil du Québec* (C.c.Q.)

Le [*Code civil du Québec*](#) (C.c.Q.) est une des principales lois québécoises. Il établit le droit commun en ce qui concerne les personnes, les rapports entre les personnes, ainsi que les biens. En ces matières, il constitue le fondement des autres lois (p. ex. la L.p.c.) qui peuvent elles-mêmes ajouter au Code ou y déroger.

La *Loi sur la protection du consommateur* (L.p.c.)

La [*Loi sur la protection du consommateur*](#) (L.p.c.) est une loi québécoise qui régit les contrats conclus entre les consommateurs et les commerçants, ainsi que certaines pratiques commerciales. Elle a pour but de protéger les consommateurs, notamment en leur accordant un certain nombre de droits. Elle découle du constat que le consommateur est généralement désavantagé face aux commerçants et que l'intervention de l'État est nécessaire pour rétablir un certain équilibre entre les deux.

Ainsi, le C.c.Q. est d'ordre général et s'applique à l'ensemble des situations, alors que la L.p.c. est plus spécifique et s'y ajoute lorsqu'applicable.

Pour bien comprendre la suite, il est important de distinguer certains types de contrats, ceux-ci pouvant être encadrés par des règles différentes.



Types de contrat

À ce sujet, d'abord, soyons clairs. Que vous en soyez conscient ou non, lorsque vous payez pour faire faire des travaux, il y a contrat. Un contrat n'a pas besoin d'être couché sur papier pour exister ni même d'être formé explicitement. C'est simplement un accord entre des personnes qui s'engagent à faire ou ne pas faire quelque chose. Un contrat peut être verbal, ou même tacite. Par exemple, lorsque vous utilisez les transports publics, même lorsque vous n'avez interagi avec aucun employé, il y a une entente tacite entre vous et la Société de transport. Vous vous obligez, vous, à respecter les règlements de la Société (notamment sur la tarification), et elle, à vous transporter de manière fiable et sécuritaire à une destination donnée. Rien ne s'est dit, mais vous êtes liés par des obligations en vertu desquelles vous auriez chacun des recours, l'un contre l'autre.

Il en va de même lors de vos travaux. Même si rien n'est signé, à partir du moment où vous vous êtes engagés l'un envers l'autre, il existe un contrat. Évidemment, un contrat écrit est beaucoup plus pratique qu'un contrat verbal parce qu'on peut s'y référer en cas de conflit. Sans traces écrites, il sera difficile de prouver au juge, ou même l'un à l'autre, ce à quoi chacun s'était engagé.

Il n'est pas obligatoire qu'il s'agisse d'un document formel intitulé « contrat ». D'ailleurs, faites très attention : une soumission signée peut devenir un contrat. C'est pourquoi, avant de signer une soumission, il faut s'assurer que tout ce dont vous avez convenu y est inscrit. Si d'autres échanges ont eu lieu et que la soumission n'en fait pas mention, il pourrait être difficile de les faire reconnaître.

Si votre entrepreneur n'est pas porté vers l'écrit, un échange de courriels peut être une alternative intéressante. Il faut cependant pouvoir démontrer que l'entrepreneur l'a reçu et a consenti à ce qui y est écrit.

Ainsi, pour les fins de ce fascicule, on distinguera les types de contrats suivants (un même contrat étant généralement dans plusieurs catégories à la fois) :

- Contrat d'adhésion
- Contrat de consommation
- Contrat de vente
- Contrat d'entreprise ou de service / Contrat de service
- Contrat de vente itinérante



Contrat d'adhésion

On dit d'un contrat qu'il est « d'adhésion » (par opposition à « de gré à gré ») lorsque les clauses essentielles « qu'il comporte ont été imposées par l'une des parties ou rédigées par elle, pour son compte ou suivant ses instructions, et qu'elles ne pouvaient être librement discutées. » ([art. 1379 C.c.Q.](#)) Cette distinction est pertinente, car on considère alors que l'adhérent est désavantagé par le fait qu'on lui impose les termes du contrat et doit donc bénéficier de [protections particulières](#) (dont il sera question plus loin).

Contrat de consommation

La plupart des contrats de consommation sont des contrats d'adhésion, car leur contenu essentiel n'est pas négociable avec le commerçant.

Le contrat de consommation est une catégorie générale définie de manière différente dans le C.c.Q. et la L.p.c..

D'après l'[article 1384 du C.c.Q.](#), « Le contrat de consommation est le contrat [...] par lequel [...] 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. »

D'après l'[article 2 de la L.p.c.](#), le contrat de consommation vise « tout contrat conclu entre un consommateur et un commerçant dans le cours des activités de son commerce et ayant pour objet un bien ou un service. »

(Nos soulignés)

Le consommateur doit donc être une personne physique (par opposition à une personne morale, p. ex. une entreprise ou un organisme incorporé), son contrat doit être conclu avec un commerçant et le bien ou le service doit être destiné à des fins personnelles. Il est toutefois reconnu que celui qui investit dans un immeuble à revenus pour en tirer profit peut être qualifié de consommateur, pourvu que le nombre de logements ne dépasse pas 4 unités¹. Au-delà de ce nombre, l'activité de l'investisseur pourrait être qualifiée de commerciale.

Ainsi, la plupart des contrats que vous concluez relèvent d'un contrat de consommation. En ce qui nous concerne, un entrepreneur en rénovation et un commerçant itinérant en rénovation sont des commerçants au sens de la *Loi sur la protection du consommateur*.



¹ [Art. 20 du Règlement d'application de la L.p.c.](#) par analogie et [Chamberland c. Construction Roland Bédard inc., 2007 QCCS 541, par. 49](#)

Contrat de vente

On distingue parmi les contrats de consommation, le **contrat de vente** et le **contrat d'entreprise ou de service**. Le premier concerne les biens et l'autre les services (lesquels seront encadrés de manières différentes).

Ainsi, l'[article 1708 du Code civil](#) précise que « La vente est le contrat par lequel une personne, le vendeur, transfère la propriété d'un bien à une autre personne, l'acheteur, moyennant un prix en argent que cette dernière s'oblige à payer. [...] ». Pour cela, il faut donc que le bien existe (contrairement au service qui est à venir) et appartienne au vendeur.

Contrat d'entreprise ou de service / Contrat de service

Inversement, le contrat d'entreprise ou de service, tel que défini à l'[article 2098 du Civil](#) « est 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. »

Ainsi, quand une personne paie une autre personne afin de lui procurer un service précis, il s'agit d'un contrat de service. Par exemple, si vous engagez un paysagiste pour refaire l'aménagement paysager devant votre maison, il s'agit d'un contrat de service qui est encadré à la fois par la L.p.c. et le C.c.Q.. Pour aller plus loin, [consultez notre site](#).

Cas particuliers

Dans certains cas, un contrat peut être à la fois un contrat de vente et un contrat de service. Par exemple, habituellement, quand vous procédez au remplacement de vos fenêtres, la vente des fenêtres en soi (un bien) sera encadrée par les règles du contrat de vente, alors que l'installation (un service) le sera par celles du contrat de service.

À noter cependant que d'après l'[article 2103 du Civil](#), « Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis. » Autrement dit, si le coût d'installation est dérisoire en comparaison de celui du bien installé, on parlera plutôt d'un contrat de vente.

Contrat de vente itinérante

On dit d'un commerçant qu'il est itinérant lorsqu'il sollicite un consommateur ou conclut un contrat avec un consommateur (en personne ou par l'entremise d'un représentant) ailleurs qu'à sa place d'affaires ([L.p.c., art. 55](#)). C'est qu'on considère que le consommateur est plus vulnérable (par exemple à des stratégies de vente sous pression) lorsque c'est le commerçant qui l'approche et non l'inverse et doit donc être mieux protégé.

Exception : Il ne s'agit pas de vente itinérante si le commerçant se déplace chez vous à votre demande ([L.p.c., art. 57](#)), **sauf** :

- si le contrat a été sollicité par le commerçant ailleurs qu'à sa place d'affaires, ou si la demande du consommateur fait suite à un contact initial pris par le commerçant pour être invité à passer chez le consommateur, ([L.p.c., art. 57](#), [Règlement d'application de la L.p.c., art. 7.1](#)) ;
- si le contrat porte sur « la vente, l'installation ou la réparation d'une **porte**, d'une **fenêtre**, d'un **isolant thermique**, d'une **couverture** ou d'un **revêtement extérieur** d'un bâtiment », [...] » ([Règlement d'application de la L.p.c., art. 7](#)).

Ce qu'il faut en retenir, c'est que dans la majorité des cas, si les travaux concernent une **porte**, d'une **fenêtre**, d'un **isolant thermique**, d'une **couverture** ou d'un **revêtement extérieur** d'un bâtiment, ce sera considéré comme de la vente itinérante.

On y reviendra plus en détail, mais pour aller plus loin, vous pouvez également [consulter notre site](#), ou notre [Webinaire sur le sujet](#).



2. Quelles sont les principales protections en matière de consommation et en quoi diffèrent-elles selon qu'il s'agit de construction ou de rénovation ?

Le *Code civil du Québec* s'appliquant dans tous les cas (construction ou rénovation), nous présenterons d'abord les principales protections offertes par celui-ci, en partant du type de contrat le plus général, vers le plus spécifique.

Protections du *Code civil du Québec* (C.c.Q.)

Contrat de consommation (et dans certains cas, d'adhésion)

Le Code civil prévoit plusieurs protections lors d'un **contrat de consommation** (la quasi-totalité des contrats que vous concluez à titre personnel), notamment lorsqu'il est question de :

- Clause illisible ou incompréhensible dans un contrat ([art.1436](#)).
- Clause abusive d'un contrat ([art. 1437](#)).
- Clause externe d'un contrat (clause que l'on retrouve dans un autre document) ([art. 1435](#)).

Ajoutons à cela qu'en cas d'ambiguïté, le contrat doit être interprété en faveur du consommateur ([art. 1432](#)).

Articles pertinents

- [art. 1432](#) : « Dans le doute, **le contrat** s'interprète en faveur de celui qui a contracté l'obligation et contre celui qui l'a stipulée. Dans tous les cas, il **s'interprète en faveur de l'adhérent ou du consommateur**. »
- [art. 1435](#) : « **La clause externe** à laquelle renvoie le contrat [...], dans un contrat de consommation ou d'adhésion, [...] **est nulle si**, au moment de la formation du contrat, **elle n'a pas été expressément portée à la connaissance du consommateur** ou de la partie qui y adhère, à moins que l'autre partie ne prouve que le consommateur ou l'adhérent en avait par ailleurs connaissance. »
- [art. 1436](#) : « Dans un contrat de consommation ou d'adhésion, **la clause illisible ou incompréhensible pour une personne raisonnable est nulle** si le consommateur ou la partie qui y adhère en souffre préjudice, à moins que l'autre partie ne prouve que des explications adéquates sur la nature et l'étendue de la clause ont été données au consommateur ou à l'adhérent. »
- [art. 1437](#) : « **La clause abusive d'un contrat de consommation ou d'adhésion est nulle** ou l'obligation qui en découle, réductible.

Est abusive toute clause qui désavantage le consommateur ou l'adhérent d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre de ce qu'exige la bonne foi ; est abusive, notamment, la clause si éloignée des obligations essentielles qui découlent des règles gouvernant habituellement le contrat qu'elle dénature celui-ci. »



Contrat de vente – la garantie de qualité (art. 1726 à 1733 C.c.Q.)

En ce qui concerne les biens, le Code civil impose également une garantie légale de qualité, distincte de celle de la L.p.c.. Ce sont de ces articles dont on parle lorsqu'il est question de vice caché.

- La garantie contre le vice caché en tant que tel ([art. 1726](#))
- La garantie contre un mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration prématurée par rapport à des biens identiques ou de même espèce. ([art. 1729](#))

Attention ! La garantie légale du C.c.Q. peut être modifiée ou même supprimée dans votre contrat.

Toutefois, l'article 1733 C.c.Q. interdit à un vendeur de limiter ou d'exclure sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien.

Le vendeur qui ne pouvait ignorer les vices est le vendeur professionnel, notamment un vendeur-entrepreneur ou un promoteur immobilier. Pour ces derniers, la loi facilite la tâche de l'acheteur en établissant une présomption juridique de connaissance.

De plus, le vendeur ne peut jamais se dégager de ses faits personnels (qui ne respectent pas les règles de conduite qui s'imposent de manière à ne pas causer préjudice à autrui).

Pour plus d'information sur les vices cachés, [consultez notre site Web](#).



Articles pertinents

- [art. 1726](#) : « **Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.** Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent ; **est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent** sans avoir besoin de recourir à un expert. »

[Lorsqu'il est question de l'achat d'une propriété, la jurisprudence a cependant reconnu que l'acheteur prudent et diligent fait normalement effectuer une inspection préachat par un inspecteur en bâtiment.

À ce sujet, Me Bryan-Éric Lane ([Blogue des Éditions Yvon Blais, 2017](#)) :

« Comme l'honorable André Rochon, alors à la Cour supérieure, l'avait mentionné dans la décision de principe [[Lavoie c. Comtois de 1999](#)], laquelle est toujours régulièrement citée par les tribunaux en matière de notion d'acheteur prudent et diligent, « cette exclusion ne saurait être interprétée comme autorisant l'acheteur à agir de manière insouciant ou négligente. Cet acheteur ne fera pas preuve de prudence et de diligence alors qu'il existe des indices perceptibles pour un profane, s'il ne prend pas les moyens (y compris le recours à des experts le cas échéant) de s'assurer que l'immeuble est exempt de vice ».

Ainsi, et bien qu'il ne soit pas obligatoire de retenir les services d'un expert, le fait de ne pas recourir à un expert dans certains cas peut faire en sorte que l'acheteur ne satisfera pas à l'exigence d'avoir agi en acheteur prudent et diligent. [...]

Essentiellement, et pour citer l'auteur en droit Jacques Deslauriers, « la question [est] de savoir si le défaut était caché pour un acheteur prudent et diligent et non pas de savoir « si un expert l'aurait vu » ». »]

- [art. 1729](#) : « En cas de **vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce** ; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur. »
- [art. 1733](#) : « **Le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité** s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien. Cette règle reçoit exception lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel. »
- [art. 1739](#) : « L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice. »



Contrat de service (art. 2098 à 2129 C.c.Q.)

Le *Code civil du Québec* contient des protections spécifiques au contrat de service (dont les contrats de rénovations).

Notamment, l'entrepreneur doit agir ([art. 2100](#)) :

- au mieux des **intérêt de son client**
- avec **prudence** et **diligence**
- **conformément aux usages et règles de son art**
- s'assurer que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est **conforme au contrat**.

Il doit également fournir des biens de bonne qualité (p. ex. les matériaux utilisés pour réaliser son ouvrage qui ne sont pas détaillés dans le contrat) et est tenu de les garantir comme s'il en était le vendeur ([art. 2103](#)).

Dans un contrat à prix forfaitaire, il est tenu de respecter le prix convenu ([art. 2109](#)).

Dans un contrat sur estimation, il est tenu de respecter son estimé, sauf pour ce qui lui était imprévisible au moment de la conclusion du contrat ([art. 2107](#)).

Contrairement à l'entrepreneur ([art. 2126](#)), le client est libre de mettre fin au contrat à tout moment, et ce, même si l'ouvrage est commencé ([art. 2125](#)). Évidemment, il devra payer à l'entrepreneur les sommes qui lui sont dues en fonction des travaux exécutés avant la fin du contrat (et réciproquement si la valeur des acomptes versés dépasse la valeur des services rendus). Également, le client sera tenu de tout autre préjudice que l'entrepreneur a pu subir (et réciproquement) ([art. 2129](#)).

Attention ! Ce droit peut être modifié ou même supprimé dans votre contrat, sauf s'il s'agit d'un contrat de rénovation soumis à la L.p.c.



Articles pertinents

- [art. 2100](#) : « L'entrepreneur et le prestataire de services **sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client**, avec **prudence** et **diligence**. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, **d'agir conformément aux usages et règles de leur art**, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est **conforme au contrat**.

Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils **ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure**. »

- [art. 2102](#) : « L'entrepreneur ou le prestataire de services **est tenu, avant la conclusion du contrat, de fournir au client**, dans la mesure où les circonstances le permettent, **toute information utile** relativement à la nature de la tâche qu'il s'engage à effectuer ainsi qu'aux biens et au **temps nécessaires à cette fin**. »
- [art. 2103](#) : « L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.

Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité ; il est tenu, quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur.

Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis. »

- [art. 2107](#) : « 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. »

- [art. 2125](#) : « **Le client peut, unilatéralement, résilier le contrat**, quoique la réalisation de l'ouvrage ou la prestation du service ait déjà été entreprise. »
- [art. 2126](#) : « L'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut résilier unilatéralement le contrat que pour un motif sérieux et, même alors, il ne peut le faire à contretemps ; autrement, il est tenu de réparer le préjudice causé au client par cette résiliation.

Il est tenu, lorsqu'il résilie le contrat, de faire tout ce qui est immédiatement nécessaire pour prévenir une perte. »



Dispositions particulières pour les contrats de services concernant les ouvrages (art. 2110 à 2124 C.c.Q.)

La section sur le contrat de service contient, de plus, une sous-section spécifique aux ouvrages, puis, plus spécifiquement, aux ouvrages immobiliers. Elles contiennent des mesures de protection parmi les plus importantes lorsqu'il est question de travaux de construction.

Notamment, le client :

- n'est pas tenu de payer avant la réception de l'ouvrage ([art. 2111](#)) [à moins que le contrat prévoit autrement] ;
- peut retenir sur le prix une somme suffisante pour corriger les vices ou malfaçons apparents lors de la réception de l'ouvrage ([art. 2111](#)).

Attention !!! Bien que ce droit existe dans le Code civil, le droit à l'hypothèque légale qu'ont les entrepreneurs en construction entrave largement l'exercice de ce droit. [Consultez un avocat](#) pour prendre une décision éclairée. Pour plus d'information sur cet enjeu, consultez [nos revendications concernant l'hypothèque légale de la construction](#).

- conserve des recours en cas de vices ou malfaçons non apparents ([art. 2113](#)).
- peut (mais de manière à ne pas nuire), à tout moment de la construction ou de la rénovation d'un immeuble, **vérifier leur état d'avancement, la qualité des matériaux utilisés et celle du travail effectué**, ainsi que l'état des dépenses faites.
- bénéficie de garanties contre les malfaçons (1 an) ([art. 2120](#)) ou la perte de l'ouvrage (5 ans) ([art. 2118](#)), auxquelles sont tenus solidairement responsable l'entrepreneur, ainsi que les différents professionnels ayant contribué à l'ouvrage (à moins que ceux-ci ne puissent se dégager de leurs responsabilités).
 - Par malfaçon, on réfère à des travaux qui n'ont pas été exécutés dans les règles de l'art. Par règles de l'art, on réfère aux normes de travail habituellement utilisées dans le domaine de l'ouvrage.
 - À noter qu'une fois passés les délais d'un ou cinq ans après la fin des travaux, l'entrepreneur demeure tout de même responsable des travaux qu'il a exécutés, mais le propriétaire devra prouver qu'il a commis une faute.
 - À noter que ces dispositions s'appliquent aux ouvrages et donc, notamment à la construction ou à la rénovation d'un immeuble, mais également à d'autres types d'ouvrages tels que le pavage d'une entrée résidentielle, l'aménagement paysager, la construction d'un trottoir ou encore d'un muret longeant une entrée de voiture ([Bélanger c. Gauthier \(Belle-Vue Paysagement\), 2016 QCCQ 10178](#)).



Articles pertinents

Dispositions particulières aux ouvrages

- [art. 2111](#) : « **Le client n'est pas tenu de payer le prix avant la réception de l'ouvrage.**

Lors du paiement, **il peut retenir sur le prix**, jusqu'à ce que les réparations ou les corrections soient faites à l'ouvrage, **une somme suffisante** pour satisfaire aux réserves faites **quant aux vices ou malfaçons apparents** qui existaient lors de la réception de l'ouvrage.

Le client ne peut exercer ce droit si l'entrepreneur lui fournit une sûreté suffisante garantissant l'exécution de ses obligations. »

- [art. 2113](#) : « Le client qui accepte [les ouvrages] sans réserve, conserve, néanmoins, ses **recours contre l'entrepreneur aux cas de vices ou malfaçons non apparents.** »

Des ouvrages immobiliers

- [art. 2117](#) : « **À tout moment de la construction ou de la rénovation d'un immeuble, le client peut**, mais de manière à ne pas nuire au déroulement des travaux, **vérifier leur état d'avancement, la qualité des matériaux utilisés et celle du travail effectué**, ainsi que l'état des dépenses faites. »

- [art. 2118](#) : « À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, **l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel** qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, **et le sous-entrepreneur** pour les travaux qu'il a exécutés, **sont solidairement tenus 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. »

[Un vice de construction est un problème sérieux qui touche un bâtiment et qui entraîne potentiellement un risque ou une menace sérieuse que le bâtiment s'écroule, s'affaisse, ou s'enfonce, même partiellement. Les décisions des tribunaux reconnaissent qu'une preuve d'une défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et qui rend le bâtiment impropre à son usage constitue un vice de construction :

« [36] [...] la notion de " perte de l'ouvrage " doit recevoir une interprétation large et s'étend à tous dommages sérieux subis par l'ouvrage immobilier (Distribution Couche-Tard inc. c. Construction Loracon, [2015 QCCS 2775](#) ; Habitations des Cônes c. Roy, [2013 QCCS 260](#)).

[37] La Cour d'appel enseigne que la défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage constitue une " perte " au sens de cet article (Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de), [2015 QCCA 1521](#)) »

(Bélanger c. Gauthier (Belle-Vue Paysagement), [2016 QCCQ 10178](#))]

- [art. 2120](#) : « L'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel 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.** »



Protections de la *Loi sur la protection du consommateur* (L.p.c.)

Dans les cas où la L.p.c. s'applique, celle-ci vient renforcer la protection du consommateur. Dans bien des cas, elle reprend des éléments déjà encadrés par le Code civil, mais les formule explicitement en faveur du consommateur. Elle ajoute également de nouvelles protections propres à ceux-ci.

Dispositions générales (art. 8 à 22.1)

Par exemple, tout comme [l'article 1437 C.c.Q.](#), [l'article 8 L.p.c.](#) prévoit l'annulation d'une clause abusive d'un contrat, mais ce dernier a une portée plus large. Ainsi, un consommateur qui signe un contrat de rénovation avec un entrepreneur pourrait en demander la nullité en invoquant la lésion, c'est-à-dire en établissant la disproportion existante entre les travaux effectués et leurs coûts, et ce bien qu'il ait accepté lesdits coûts au moment de la conclusion du contrat (art. 8 et 9 L.p.c.).

La L.p.c. vient par ailleurs interdire plusieurs types de clauses, comme celles :

- dégageant un commerçant des conséquences de ses faits et gestes ([art. 10](#)) ;
- permettant au commerçant de modifier unilatéralement le contrat sans que le consommateur puisse refuser les modifications ([art. 11.2](#)) ;
- venant priver le client du droit de mettre fin au contrat prévu au Code civil ([art. 11.4](#)) ;
- imposant au client qui est en faute des **frais, pénalités** ou **dommages** dont le montant ou le pourcentage est **fixé à l'avance dans le contrat** (autres que l'intérêt couru).

Articles pertinents

- [art. 8](#) : « 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**. »
- [art. 9](#) : Lorsqu'un tribunal doit apprécier le **consentement** donné par un consommateur à un contrat, il tient compte de la **condition des parties**, des **circonstances** dans lesquelles le contrat a été conclu et des **avantages** qui résultent du contrat pour le consommateur. »
- [art. 10](#) : « Est **interdite** la stipulation par laquelle un commerçant se **dégage des conséquences de son fait personnel** ou de celui de son représentant. »
- [art. 11.2](#) : « Est **interdite** la stipulation prévoyant que le commerçant peut **unilatéralement modifier le contrat** à moins que cette stipulation ne prévienne également [...] que le consommateur pourra refuser cette modification. [...] »
- [art. 11.4](#) : « Est interdite la stipulation qui exclut en tout ou en partie l'application des articles 2125 et 2129 du Code civil relatifs à la **résiliation des contrats d'entreprise ou de services**. »
[\[Voir ci-haut\]](#).
- [art. 12](#) : « **Aucuns frais** ne peuvent être réclamés d'un consommateur, à moins que le contrat n'en mentionne de façon précise le montant. »
- [art. 13](#) : « Est **interdite** la stipulation qui impose au consommateur, dans le cas de l'inexécution de son obligation, le paiement de **frais, de pénalités** ou de **dommages**, dont le montant ou le pourcentage est **fixé à l'avance dans le contrat**, autres que l'intérêt couru. [...] »
- [art. 17](#) : « En cas de **doute** ou d'**ambiguïté**, le **contrat doit être interprété en faveur du consommateur**. »



Garanties (art. 34 à 54)

La section sur les garanties (et en particulier la garantie légale de qualité) est probablement la section de la L.p.c. à laquelle on fait le plus souvent référence. Alors que le Code civil aborde l'enjeu de la qualité différemment s'il est question de la vente d'un bien (garantie contre les vices cachés) ou un service (règles de l'art, malfaçons, etc.), la L.p.c. impose une garantie légale uniforme (sauf exception), qu'il soit question de l'objet d'une vente ou d'un service.

Ainsi, le bien acheté ou loué doit pouvoir servir à l'usage auquel il est destiné ([art. 37](#)), et ce, pendant une durée raisonnable ([art. 38](#)). Par exemple, il n'est pas normal que l'eau s'infilte par une toiture à peine quelques années après qu'un revêtement neuf ait été mis en place ([Ratté c. Rénovation Marmax inc., 2021 QCCQ 5147](#)). Le bien doit aussi être exempt de vice caché, c'est-à-dire un vice de conception ou de fabrication qui existait avant la vente, mais qui peut apparaître après, subitement ou progressivement.

Le bien ou le service doit être fidèle :

- au contrat ([art. 40](#)) ;
- à la publicité faite par le commerçant ou le fabricant ([art. 41](#)) ;
- aux déclarations du commerçant ou du fabricant ([art. 42](#)).

Bien que nous ne les aborderons pas ici, cette section de la L.p.c. traite également des garanties conventionnelles, c'est-à-dire des garanties supplémentaires offertes par le vendeur ou le fabricant ou achetées par le consommateur et qui s'ajoutent à la garantie légale. Si vous avez un problème à ce sujet, vous pouvez [vous y référer](#).

En cas de vice caché, le consommateur a le droit d'exercer un recours aussi bien contre le commerçant que le fabricant, ou encore les deux, à sa convenance ([art. 53](#)).

Articles pertinents

- [art. 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. »
- [art. 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. »
- [art. 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.

[À noter tout particulièrement lorsqu'il est question, par exemple, de thermopompes.]

- [art. 40](#) : « Un bien ou un service fourni doit être conforme à la description qui en est faite dans le contrat. »
- [art. 41](#) : « Un bien ou un service fourni doit être conforme à une déclaration ou à un message publicitaire faits à son sujet par le commerçant ou le fabricant. Une déclaration ou un message publicitaire lie ce commerçant ou ce fabricant. »
- [art. 42](#) : « Une déclaration écrite ou verbale faite par le représentant d'un commerçant ou d'un fabricant à propos d'un bien ou d'un service lie ce commerçant ou ce fabricant. »
- [art. 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. [...]

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. »



Contrats conclus avec un commerçant itinérant

La *Loi sur la protection du consommateur* prévoit également des protections spécifiques lors d'un contrat conclu avec un commerçant itinérant. En particulier, on doit retenir le droit qu'a le consommateur de mettre fin au contrat, unilatéralement, sans frais ni explications, dans les 10 jours suivant celui où il a en main son exemplaire signé du contrat et des documents qui doivent y être annexés. De plus, on peut annuler (résoudre) le contrat même si le commerçant a déjà commencé les travaux. C'est d'ailleurs pourquoi un commerçant itinérant prudent attendra la fin du délai de dix jours avant de commencer à rendre ses services, ce qui n'est pas toujours le cas. De toute manière, il n'a pas le droit de réclamer de paiement, ni même partiel, avant l'expiration de ce délai. En outre, ce délai de 10 jours passe à un an dans le cas où le commerçant n'a pas respecté la Loi (voir [art. 59](#) ci-bas), et ce, encore une fois, même si le service a déjà été rendu.

Pour aller plus loin, vous pouvez également [consulter notre site](#), ou notre [Webinaire sur le sujet](#).

Articles pertinents

- [art. 58](#): « Le contrat doit être constaté par écrit et indiquer : [beaucoup de choses].

Le commerçant doit annexer au double du contrat qu'il remet au consommateur un **Énoncé des droits de résolution du consommateur** et un **formulaire de résolution** conformes au modèle prévu par règlement. »

- [art. 59](#) : « Le contrat conclu entre un commerçant itinérant et un consommateur **peut être résolu** à la discrétion de ce dernier **dans les dix jours qui suivent celui où chacune des parties est en possession d'un double du contrat**.

Ce délai est toutefois porté à un an à compter de la date de la formation du contrat dans l'un ou l'autre des cas suivants : [plusieurs cas de figure dont :]

- le commerçant n'est pas titulaire du permis exigé par la présente loi lors de la formation du contrat
 - le contrat ne respecte pas l'une des règles de formation prévues par les articles 25 à 28 ou ne comporte pas l'une des indications prévues par l'article 58
 - un Énoncé des droits de résolution du consommateur et un formulaire de résolution conformes au modèle prévu par règlement ne sont pas annexés au contrat lors de sa formation
 - le commerçant ne livre pas le bien ou ne fournit pas le service dans les 30 jours qui suivent la date indiquée au contrat ou la date ultérieure convenue avec le consommateur pour la livraison du bien ou la prestation du service, sauf lorsque le consommateur accepte hors délai cette livraison ou cette prestation. »
- [art. 60](#) : « Le commerçant itinérant **ne peut percevoir de paiement** partiel ou total du consommateur **avant l'expiration du délai de résolution** prévu au premier alinéa de l'article 59 tant que le consommateur n'a pas reçu le bien qui fait l'objet du contrat. »
 - [art. 63](#) : « Dans les 15 jours qui suivent la résolution, les parties doivent se restituer ce qu'elles ont reçu l'une de l'autre. [...] Le commerçant itinérant assume les frais de restitution. »



Pratiques commerciales interdites

La L.p.c. comporte de nombreuses interdictions de pratiques commerciales ([art. 215 à 252](#)), bon nombre d'entre elles concernant les représentations fausses ou trompeuses. Ces pratiques interdites visent davantage à permettre à l'Office de la protection du consommateur (OPC) de sévir contre des commerçants qu'aux consommateurs de poursuivre ceux-ci, sauf dans les cas propices à une action collective. La Cour suprême a précisé que pour qu'une pratique de commerce interdite soit sanctionnée par un recours civil par un consommateur, elle doit avoir été suivie par la conclusion d'un contrat ([Richard c. Time inc., 2012 CSC 8, par. 105](#)). Les recours civils des [articles 271 et 272 L.p.c.](#) ne reçoivent cependant pas application en matière immobilière et la présomption absolue de préjudice ne s'applique pas non plus. Le consommateur immobilier devra donc exercer un recours en vertu du Code civil. Néanmoins, un article vient faciliter les recours du consommateur lorsqu'il est victime de certaines pratiques interdites, en établissant une présomption de vice de consentement :

- [art. 253](#) : « Lorsqu'un commerçant, un fabricant ou un publicitaire se livre [...] à une pratique interdite [...], il y a **présomption que, si le consommateur avait eu connaissance de cette pratique, il n'aurait pas contracté ou n'aurait pas donné un prix si élevé.** »



Tableau synthèse

Voici donc un tableau synthèse des principales protections juridiques offertes aux consommateurs, mettant en parallèle le *Code civil du Québec* et la *Loi sur la protection du consommateur*, par sujet.

Sujet	<i>Code civil du Québec (C.c.Q.)</i>	<i>Loi sur la protection du consommateur (L.p.c.)</i>
Interprétation	Dans le doute, interprétation en faveur du consommateur ou de l'adhérent (art. 1432)	En cas de doute ou d'ambiguïté , interprétation en faveur du consommateur (art. 17)
Nullité de clauses ou de contrat	<ul style="list-style-type: none"> Clause externe (art. 1435) Clause illisible ou incompréhensible (art.1436) Clause abusive (art. 1437) 	<ul style="list-style-type: none"> Nullité du contrat en cas d'exploitation du consommateur, ou d'obligation excessive, abusive ou exorbitante (art. 8) Appréciation souple du consentement (art. 9) Présomption d'un vice de consentement en cas de certaines pratiques interdites (représentations fausses ou trompeuses) (art. 253) Clause d'absence ou de limitation de responsabilité (art. 10) Clause permettant la modification unilatérale du contrat par le commerçant (art. 11.2) Clause de renonciation au droit d'annulation de contrat d'entreprise ou de service (art. 11.4)
Conformité à divers éléments (contrat de service)	<ul style="list-style-type: none"> Agir au mieux des intérêts du client, règles de l'art et conformité au contrat (art. 2100) Fournir toute information utile avant la conclusion du contrat (art. 2102) Qualité des biens fournis (art. 2103) Retenue pour vices ou malfaçons (art. 2111) Vérifications en cours de travaux (art. 2117) 	<ul style="list-style-type: none"> Conformité au contrat (art. 40), Conformité à la publicité (art. 41) et Conformité aux représentations (art. 42)
Droit de se retirer d'un contrat	<ul style="list-style-type: none"> Résiliation unilatérale par le client (art. 2125) Résiliation unilatérale par l'entrepreneur (art. 2126) 	<p>Pour un contrat de vente itinérante :</p> <p>Droit de résolution dans les 10 jours, voire même dans l'année dans certains cas, et ce, même si le service est déjà rendu (art. 59).</p>
Respect du prix convenu	<ul style="list-style-type: none"> Justification de l'augmentation d'un prix sur estimation (art. 2107) 	<ul style="list-style-type: none"> Respect du prix au contrat (art. 12) Interdiction de frais, pénalités ou dommages fixés à l'avance (art. 13)
Garanties	<p>Pour le contrat de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> Garantie de qualité (vice caché) (art. 1726 et suivants) <p>Pour le contrat de service concernant un ouvrage :</p> <ul style="list-style-type: none"> Responsabilité solidaire en cas de perte de l'ouvrage (5 ans) ou de malfaçons (1 an) (art. 2118 et suivants) 	<p>Pour tous les contrats de consommation, sauf exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> Garantie d'usage normal (art. 37) pendant une durée raisonnable (art. 38) Garantie contre les vices cachés (art. 53) Recours aussi bien contre le commerçant que le fabricant (art. 53)



Comparaison

Comme on peut le constater, la L.p.c. vient compléter le Code civil en augmentant, dans certains cas considérablement, la protection du consommateur.

Notamment, pour tout ce qui concerne la vente, l'installation ou la réparation d'une **porte**, d'une **fenêtre**, d'un **isolant** thermique, d'une **couverture** ou d'un **revêtement extérieur** d'un bâtiment, le fait qu'on considère généralement ce type de contrat comme de la vente itinérante permet de mettre fin au contrat (le résoudre) dans les 10 jours, voire même dans l'année dans certains cas, et ce, même si les travaux sont déjà effectués. Advenant que la qualité ne soit pas au rendez-vous, cela évite au consommateur les frais d'expertise qui auraient normalement été nécessaires en preuve.

De même, en cas de représentations fausses ou trompeuses (ou de certaines autres pratiques interdites), il y aura une présomption (c'est-à-dire que le consommateur n'aura pas à en faire la preuve) « que, si le consommateur avait eu connaissance de cette pratique, il n'aurait pas contracté ou n'aurait pas donné un prix si élevé » ([art. 253](#)). Encore une fois, la L.p.c. vient alléger le fardeau de preuve nécessaire pour obtenir justice.

Il est ici pertinent de noter que bien que le contrat de construction ne soit pas soumis à l'essentiel de la L.p.c. ([L.p.c., art. 1d\), 2, 6b\) et 6.1.](#)), la partie sur les pratiques de commerce interdites ([art. 215 à 253](#)) continue, elle, de s'appliquer ([art. 6.1](#)). Par exemple, un consommateur qui a acheté un condo dont la publicité vantait le haut degré d'insonorisation, pourra annuler son contrat ou demander une diminution de prix si cette représentation s'avère fausse.

Par ailleurs, la L.p.c. ([art. 11.4](#)) vient empêcher le consommateur de renoncer au droit de résiliation prévue au Code civil ([art. 2125](#)) (ou rendre nulle la clause qui le prévoirait).

Surtout, sa garantie légale de qualité s'appuie non pas sur la présence d'un vice caché, mais sur la capacité du bien à servir à l'usage auquel il est normalement destiné ([art. 37](#)) pendant une durée raisonnable ([art. 38](#)). Le fardeau de preuve est donc considérablement réduit, puisqu'on doit démontrer la perte prématurée de l'usage, et non que la source du problème était antérieure à la vente et relève d'un défaut de conception ou de fabrication du bien (ce qui est parfois très complexe). Le fardeau de preuve revient alors au commerçant, lequel doit démontrer qu'il a fourni un bien conforme et que c'est, par exemple, l'usage fautif du consommateur qui est en cause.

À noter cependant que la garantie contre les vices cachés est aussi offerte par la L.p.c. ([art. 53](#)), mais qu'il est plus simple pour le consommateur d'invoquer la garantie de bon fonctionnement des articles 37 et 38.

Finalement, la possibilité d'exercer un recours aussi bien contre le commerçant que le fabricant ([art. 53](#)) peut faciliter grandement la vie du consommateur, en particulier lorsque le fabricant n'a pas de représentant dans sa région, voire même au Québec ou, au contraire, lorsque le vendeur a fermé ses portes.

Cela étant dit, même si la L.p.c. ne s'applique pas à un contrat, le consommateur est loin d'être sans recours. Le *Code civil du Québec* comporte certaines mesures de protection, parfois même supérieures à la L.p.c.. Notamment, l'[article 2100](#) (enjoignant l'entrepreneur à agir au mieux des intérêts de son client, ainsi qu'à respecter aussi bien les règles de l'art que le contrat) couvre très large. Par exemple, le simple fait de ne pas respecter les normes en vigueur dans l'industrie (même informelles), même si cela ne représente pas en soi un vice, contrevient à cet article. Le consommateur devra néanmoins démontrer en quoi cela lui cause un dommage pour être dédommagé. L'ouvrage peut tout à fait permettre un usage normal pour une durée raisonnable et être malgré tout en contravention avec les règles de l'art. Néanmoins, les protections de la L.p.c. viennent souvent faciliter les recours du consommateur en allégeant son fardeau de preuve.

Il est donc avantageux qu'un projet soit considéré comme de la rénovation et non de la construction. Cela fera l'objet de la prochaine section.



3. Contrat de construction ou de rénovation ?

Nous l'avons dit en préambule, l'achat ou la **construction d'une maison** — pourtant la plus grande dépense dans la vie d'un consommateur — est exclu de l'essentiel des mesures de protection de la L.p.c. ([L.p.c., art. 1d\), 6\)b et 6.1.](#)). Ces contrats demeurent cependant encadrés par le [Code civil du Québec](#). Cela dit, la *Loi sur la protection du consommateur* s'applique néanmoins au domaine de la **rénovation** et à des biens et services liés à l'habitation ([L.p.c., art. 2 et 6b a contrario](#)). Or, la ligne est parfois mince entre un contrat de construction et un contrat de rénovation et il subsiste des zones grises. La distinction entre ces deux types de contrats demeure imprécise à travers la jurisprudence et la doctrine.

Le terme « construction » n'est pas défini dans la L.p.c. Il faut donc analyser la nature ([Construction Duréco inc. c. Soucy, 2020 QCCQ 499](#)) et l'ampleur ([2440-0558 Québec inc. c. Barss, 2007 QCCA 683](#)) des travaux pour décider s'il s'agit de travaux de rénovation ou de construction. Les décisions des tribunaux ont établi que la *Loi sur la protection du consommateur* s'applique à une rénovation courante et non à des travaux d'envergure et complexes². Par exemple, les travaux dans lesquels il faut revoir les structures et les fondations ne sont pas assujettis à la L.p.c.. En 2007, dans l'affaire [2440-0558 Québec inc. c. Barss, 2007 QCCA 683](#), la Cour d'appel a évalué plusieurs critères, notamment le fait que l'immeuble était rendu inhabitable pendant la durée des travaux, la valeur des travaux par rapport à l'évaluation municipale de l'immeuble (égale à environ deux fois l'évaluation municipale) pour conclure qu'il s'agissait de travaux complexes et d'envergure correspondant à un contrat de construction exclu de l'application de la L.p.c.

Comme autres exemples, la construction d'un solarium ([Auger-Després c. Solarium Horizon Solutions inc., 2020 QCCQ 6](#)) ainsi que des travaux d'excavation pour installer un drain pour la mise en place d'un ascenseur ([Georges Lareau & Fils inc. c. Robert, 2018 QCCQ 476](#)) ont été considérés comme des contrats de construction exclus de l'application de la L.p.c.. Le même traitement a été accordé au contrat de forage pour l'installation d'un puits artésien ([Cossette c. Aubert, 2013 QCCQ 7130, par. 45](#)). Même si la jurisprudence semble aller dans le sens contraire³, il pourrait en être de même de l'installation d'une piscine creusée, si on considère qu'elle nécessite des travaux d'envergure.

En résumé, plus l'objet du contrat se rapproche d'ouvrages majeurs, plus grandes sont les chances qu'il soit qualifié de contrat de construction et, donc, qu'il ne soit pas couvert par l'essentiel des mesures de protection de la L.p.c.

Le professeur Masse, dans son traité sur la protection du consommateur⁴, émet l'opinion qu'un contrat visant le réaménagement ou des réparations sur un immeuble, sans véritable construction, est un contrat de rénovation visé par la L.P.C. La jurisprudence va dans le même sens. Les travaux visant à améliorer, à entretenir, à modifier, à ajouter ou à incorporer un bien quelconque à une maison déjà existante peuvent être assujettis à la *Loi sur la protection du consommateur* ([Peintures Richard Nadeau inc. c. Höchli, 2008 QCCQ 14336](#)). Ainsi, l'addition d'une thermopompe ou d'un spa à une maison, qui vise à l'améliorer ou l'agrémenter, entre dans la catégorie d'une rénovation, et non d'une construction ([Systèmes techno-pompes inc. c. La Manna, \[1994\] R.J.Q. 47 \(C.A.\)](#)). Il en est de même de la pose d'armoires ou de planchers, de portes et fenêtres et de revêtement ou encore les contrats d'installation de systèmes d'alarme ou de climatisation, de l'installation d'un balcon ou d'un escalier, de pose d'asphalte, de recouvrement ou de réfection de toiture. On peut raisonner de la même manière pour l'ajout d'une piscine hors terre. D'ailleurs, au moment de l'achat et avant l'incorporation de ces biens à la maison, ceux-ci peuvent être considérés comme des biens meubles auxquels on a ajouté une portion « contrat de service » visant leur installation, et ils sont donc soumis à l'application de la L.p.c.. Les tribunaux ont jugé que « des contrats concernant à la fois la prestation de services pour la rénovation ou l'amélioration d'un immeuble et la vente d'un bien s'incorporant à l'immeuble pouvaient être qualifiés de contrat de consommation [au sens de l'article 2 de la L.p.c.] » ([Systèmes Techno-Pompes inc. c. La Manna, 1993 CanLII 4388 \(QC CA\)](#)).

² [Diamantopoulos c. Construction Dompat inc., 2013 QCCA 929](#), [Danis \(Rénovatech Experts\) c. Husny, 2018 QCCQ 3539](#), [Pion c. 9183-3566 Québec inc., 2019 QCCQ 2556](#)

³ [Piscines Trévi inc. c. Lanthier, J.E. 94-276 \(C.S.\)](#), cité dans [2440-0558 Québec Inc. c. Barss, 2005 CanLII 22949 \(QC CS\)](#)

⁴ Masse, Claude (1999) *Loi sur la protection du consommateur : analyse et commentaires*. Éditions Yvon Blais. Pp. 28 et 51.



Certains jugements et auteurs motivent la décision de déterminer s'il s'agit de rénovation ou de construction en fonction du moment où les travaux ont été effectués : pendant la construction ou après⁵. Par exemple, l'ajout d'un deuxième étage au-dessus d'une maison existante, malgré qu'il s'agisse de travaux d'une certaine ampleur, a été considéré comme des travaux de rénovation, notamment, parce que ceux-ci sont intervenus longtemps après la construction initiale de l'immeuble, lors d'une phase ultérieure dans laquelle on a voulu améliorer, modifier et parfaire ce qui a déjà été fait ([Gousse c. 9295-4205 Québec inc. \(Rénovation Y.L. et Fils\), 2020 QCCQ 5464](#)).

Malheureusement pour les consommateurs, plusieurs décisions récentes sur ce sujet⁶ continuent de suivre le courant jurisprudentiel débuté en 2007 selon lequel la *Loi sur la protection du consommateur* s'applique à une rénovation courante et non à des travaux d'envergure et complexes.

En conclusion, il existe des zones grises et, au bout du compte, il appartient au tribunal de décider en dernier lieu si la L.p.c. s'applique à un contrat ou pas, ce qui n'est pas sans créer beaucoup d'incertitude sur le plan juridique.

Est-ce possible d'ajuster mon projet afin qu'il soit considéré comme un contrat de rénovation ?

Avant d'aborder cette question, un avertissement majeur s'impose : qui dit « zone grise » dit interprétation et imprévisibilité. La jurisprudence est en constante évolution et l'avis d'un avocat pourrait s'imposer avant de concevoir un projet sur la base de ce qui suit.

La réponse rapide à la question serait : vaut mieux y penser avant le projet qu'après. En effet, bien qu'on puisse tenter d'invoquer les définitions et les arguments pour convaincre un juge qu'un projet relève de la rénovation plutôt que de la construction, il est beaucoup plus prudent de concevoir son projet comme tel dès le départ. Par la suite, c'est plus difficile.

La jurisprudence considère que des travaux faisant partie d'un projet global impliquant des travaux d'envergure et complexes sont des travaux de construction et non de rénovation au sens de la L.p.c.. Par exemple, en 2007, la Cour d'appel du Québec a décidé que des travaux d'excavation d'une maison ne pouvaient être dissociés de l'ensemble des travaux majeurs exécutés pour constituer deux projets distincts. En conséquence, le tribunal a jugé qu'il s'agissait de travaux de construction pour lesquels la L.p.c. ne s'appliquait pas ([2440-0558 Québec inc. c. Barss, 2007 QCCA 683](#)). De même, en 2013 ([Diamantopoulos c. Construction Dompat inc., 2013 QCCA 929](#)), la Cour d'appel réitère la même logique en retenant qu'un projet global de construction ne peut être divisé. Chaque portion du projet fait partie d'un ensemble qui constitue un contrat de construction si les travaux, pris dans leur ensemble, sont des travaux d'envergure, lesquels sont alors exclus de l'application de la L.p.c.

Cependant, lorsque les services rendus par un entrepreneur ne participent pas au projet global de construction d'un immeuble résidentiel, mais constituent un ajout ou une amélioration à l'immeuble, la L.p.c. s'applique ([Puitbec inc. c. Sébastien Mutuberia, 2022 QCCQ 876](#)).

À noter qu'une clause d'un contrat de rénovation qui forcerait à renoncer à l'application de la L.p.c. ne serait pas valide, car la L.p.c. ne permet pas au consommateur de renoncer aux droits qu'elle accorde ([L.p.c., art. 261-262](#)). Le consommateur pourrait donc tout de même bénéficier de la protection de la L.p.c.

⁵ [Gousse c. 9295-4205 Québec inc. \(Rénovation Y.L. et Fils\), 2020 QCCQ 5464](#) qui cite :

L'HEUREUX, Nicole et Marc LACOURSIÈRE (2011) *Droit de la consommation*, 6e édition. Éditions Yvon Blais. par. 33 ; [Panfili c. Cicarelli, 2014 QCCQ 2171, par. 7 et 21](#)) ; et [Peintures Richard Nadeau inc. c. Höchli, 2008 QCCQ 14336](#).

⁶ [Babalé c. Construction Mikael Proulx inc., 2022 QCCS 3798](#) ; [COUR DU QUÉBEC, 2022 QCCQ 1224, Construction Duréco inc. c. Soucy, 2020 QCCQ 499](#), [Picard c. Construction Malstrom inc., 2021 QCCQ 6177](#), [Auger-Després c. Solarium Horizon Solutions inc., 2020 QCCQ 6](#).



En conclusion, si votre projet s'annonce être en zone grise et que vous souhaitez bénéficier de la protection de la L.p.c., considérez de le concevoir par étapes. Le but est de s'éloigner autant que possible d'un projet global impliquant des travaux d'envergure et complexes. Par exemple, si chaque étape est indépendante des autres, séparée de la suivante dans le temps, relève de contrat(s) distinct(s), possiblement même conclus avec des entrepreneurs distincts, on s'éloigne de plus en plus d'un projet global. Une autre question à se poser pour chaque étape pourrait être : « Pourrais-je omettre cette étape et tout de même faire les autres ? » Si une étape est essentielle à la poursuite des travaux, il s'agit probablement d'un projet global, alors que si vous pourriez très bien vous en arrêter là après une étape donnée, voir omettre cette étape, on pourrait peut-être les considérer comme des projets distincts. Une autre façon de poser la même question serait de se demander si, entre chaque étape, vous êtes en mesure d'habiter l'habitation de manière décente et sécuritaire. Si ce n'est pas vraiment le cas, cela semble implicite que les travaux font partie d'un projet global, alors que si c'est le cas, ce pourrait être une succession de projets distincts.

Évidemment, certains diront que de concevoir un projet par phases uniquement pour bénéficier des protections de la L.p.c., c'est se compliquer la vie pour pas grand-chose. En effet, le *Code civil du Québec* offre déjà des protections significatives et tous les travaux ne mènent pas à un litige, fort heureusement. On parle donc d'ajuster un projet généralement déjà complexe, probablement en le prolongeant dans le temps, tout cela pour être mieux outillé juridiquement dans le cas d'un hypothétique différend. Clairement, plus le projet est complexe, moins ça en vaut la peine. Cela dit, si vous prévoyez déjà de procéder par étapes et de prendre votre temps entre chacune d'elles (p. ex. pour des raisons professionnelles ou familiales), il pourrait être légalement avantageux de ne pas offrir l'ensemble des travaux dans un même contrat avec un même entrepreneur. En particulier, si c'est la première fois que vous faites affaire avec l'entrepreneur en question, cela vous donne, de plus, l'occasion de le voir à l'œuvre sur un petit contrat avant de vous engager pour davantage. Advenant que ça se passe mal, vaut mieux un litige sur un petit contrat qu'un gros.

Pour aller plus loin

En vue de vos projets de rénovation, nous vous conseillons fortement le visionnement de notre série de cinq Webinaires sur le droit de la rénovation. D'une durée d'un peu plus de six heures, la série vise à vous outiller sur le plan juridique pour vos divers travaux de rénovation. Vous pouvez la visionner gratuitement [sur notre Site Web](#) ou directement [sur notre chaîne YouTube](#).

Également, notre fascicule : [Engager un entrepreneur pour un projet dans le petit bâtiment résidentiel](#) traite spécifiquement de la recherche et du choix d'un entrepreneur, ainsi que de ce qu'on devrait retrouver dans un contrat de rénovation.



Ça ne se passe pas comme prévu ?

Documentez, preuves à l'appui, tout ce qui ne se passe pas comme il le devrait. Prenez des notes et des photos avec les dates des événements.

N'hésitez pas à contacter notre [service d'information](#) au besoin ou à [consulter un avocat](#).

Après avoir tenté de vous entendre avec votre entrepreneur ou commerçant, si votre problème ne se règle pas, nous vous invitons à formuler une plainte à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et, s'il s'agit d'un contrat de consommation, à l'Office de la protection du consommateur (OPC). En signalant votre problème, vous contribuez à alerter d'autres consommateurs ainsi que les autorités.

[Formuler une plainte — Régie du bâtiment du Québec](#)

[Marche à suivre pour porter plainte auprès de l'Office](#)

Conclusion

Le *Code civil du Québec* prévoit des protections larges et générales significatives pour le consommateur, notamment lorsqu'il est question d'ouvrages (dont de construction). En particulier, le devoir de l'entrepreneur d'agir dans l'intérêt de son client et de se conformer aux règles de l'art ([art. 2100](#)) couvre à lui seul un large éventail de situations litigieuses.

De son côté, la *Loi sur la protection du consommateur* est là précisément pour aller plus loin. Par exemple, elle élargit la souplesse dans l'appréciation du consentement du consommateur ([art. 9](#)), interdit les clauses imposant de renoncer au droit de résiliation d'un contrat ([art. 11.4](#)), interdit les frais, pénalités ou dommages fixés à l'avance ([art. 13](#)), impose une garantie légale de qualité fondée sur l'usage normal ([art. 37](#)) pour une durée raisonnable ([art. 38](#)) et, en considérant une part importante des travaux de rénovation comme exécutés par un commerçant itinérant, permet la résolution du contrat dans les 10 jours de la signature, et ce, même si le service est déjà rendu ([art. 59](#)).

Néanmoins, si elle s'applique aux travaux de rénovation courants, elle ne s'applique pas aux projets de constructions comportant des travaux d'envergure et complexes, une distinction qui porte à interprétation. En particulier, lorsqu'il est question d'un projet par étapes successives, il peut être délicat de distinguer un projet global d'une suite de projets distincts (au sens de la loi). Dans ces cas, certains choix, dans la conception d'un projet, pourraient alors venir faire la différence entre des contrats qui seront, ou pas, protégés par la *Loi sur la protection du consommateur*. Le jeu n'en vaut pas forcément la chandelle dans le cas de projets complexes qui demanderaient des aménagements importants pour ne pas être considérés comme relevant de la construction. Néanmoins, le consommateur qui conçoit légitimement son projet comme une somme de sous-projets dissociables pourrait avoir intérêt à les gérer comme tel (p. ex. par l'octroi de contrats distincts), afin de bénéficier de la protection de la L.p.c..

