

CCDC 5A – Contrat de gérance - Date d'utilisation de projet – définition et difficultés

PAR : ALI T. ARGUN, ASSOCIÉ

(514) 845-3533, POSTE 2202

ATARGUN@MORENCYAVOCATS.COM

ET : VICTORIA TCHISTIAKOVA

(514) 845-3533, POSTE 2269

VTCHISTIAKOVA@MORENCYAVOCATS.COM

L'année 2010 a été marquée par un changement important pour les gérants de projets de construction. Le Comité canadien des documents de construction (« **CCDC** ») a adopté des nouveaux modèles de contrats de gérance de projets, dont le CCDC 5A - 2010 Contrat de gérance de construction – pour services (ci-après : « **CCDC5A** » ou « **Contrat** »).

La formule du CCDC5A est notamment utilisée lorsque le projet est réalisé par des entrepreneurs spécialisés. Le gérant de construction est alors un agent du maître de l'ouvrage. Les contrats de sous-traitance sont conclus directement avec le maître de l'ouvrage et la responsabilité du gérant de construction est limitée à la prestation des services décrits au contrat et à l'administration (et possiblement la supervision) des contrats d'entrepreneurs spécialisés.

Une des nouveautés amenées par le CCDC5A est l'introduction du nouveau terme « *Date d'utilisation de projet* » (ou « *Project In Use Date* », en anglais). Le Contrat définit la Date d'utilisation de projets comme étant « ... celle où le *projet* est prêt pour l'usage auquel il est destiné ou est utilisé à cette fin et qu'elle est ainsi confirmée par écrit par le *gérant de construction* en consultation avec le *professionnel* et le *maître de l'ouvrage* » (ci-après : « **DUP** »).

La détermination de la DUP est particulièrement importante, notamment parce qu'elle marque le début du calcul du délai de prescription pour certaines réclamations définies par le Contrat.

Lorsque le dossier devient litigieux, et que la DUP n'a pas été « confirmée par écrit par le *gérant de construction* en consultation avec le *professionnel* et le *maître de l'ouvrage* », il est important de bien la déterminer afin de s'assurer que la réclamation éventuelle envers la partie adverse soit valide.

Bien que la DUP puisse être évidente dans certaines circonstances, elle l'est moins dans d'autres cas et surtout dans le cas de projets de condominiums.

En comparant les définitions prévues au CCDC5A, nous pouvons constater que la définition de la DUP présente des ressemblances avec la définition de l'Achèvement substantiel de l'ouvrage (« **ASO** »), lequel, pour la province de Québec, est défini comme suit : « [...] si l'*ouvrage* est régi par le *Code civil du Québec*, il y a achèvement substantiel de l'ouvrage lorsque l'ouvrage de chaque entrepreneur spécialisé est prêt à être utilisé, ou est de fait utilisé, aux fins auxquelles il est destiné et qu'il en est ainsi attesté par le responsable de la certification des paiements. »

La DUP présente également des ressemblances avec la définition plus connue de la Date de la fin des travaux (« **DFT** ») prévue à l'article 2110 du *Code civil du Québec*, laquelle a lieu lorsque **(i)** l'ouvrage est exécuté – donc tous les travaux prévus aux plans et devis sont terminés; ET **(ii)** lorsque l'ouvrage est en état de servir à l'usage pour lequel on le destine.

Nous remarquons par contre une différence significative de la définition de la DUP tant avec l'ASO qu'avec la DFT. En effet, **(i)** la DUP réfère au projet, tandis que l'ASO et DFT réfère à l'ouvrage; et **(ii)** la DUP ne requiert pas que tous les travaux prévus aux plans et devis soient terminés ou que chaque entrepreneur spécialisé ait substantiellement terminé son ouvrage. À titre d'exemple, si les plans et devis prévoient des travaux d'aménagement paysager, lesquels n'ont pas été commencés, mais l'immeuble est en état de servir à l'usage destiné, la DUP aurait été acquise, mais pas la DFT, ni l'ASO.

Une autre difficulté avec la détermination de la DUP survient lorsque le Projet (pour lequel le gérant en construction est engagé) n'est pas bien défini au Contrat.

Prenons l'exemple d'un cas vécu impliquant un projet prévoyant une tour à condominiums, dans lequel le gérant de projet a été engagé par le donneur d'ouvrage afin de gérer uniquement les travaux de construction du « base building », excluant les travaux afférents aux parties privatives (« condos »). Nonobstant, le Contrat définissait le Projet comme étant la rénovation et expansion d'un immeuble en unités de condominiums résidentielles et commerciales, précisant un nombre spécifique pour chacun. Par contre, aucune précision n'était incluse pour limiter les services requis du gérant de construction. Un litige est donc survenu.

Une des questions soulevées concernait la prescription. Il devenait donc essentiel de déterminer à quel moment la DUP était acquise : au moment où le « base building » pouvait servir à l'usage destiné (bien qu'aucun des condominiums n'était livré); ou, lorsque le dernier condominium était prêt à servir à l'usage destiné (bien que le gérant de projet n'était aucunement impliqué dans les travaux concernant les parties privatives)? La question n'a pas été tranchée, la réclamation contre le gérant de projet ayant été retirée.

Dans d'autres situations, il n'est pas difficile d'imaginer un questionnement similaire quant à la détermination de la DUP lorsque, par exemple, les unités privatives des premiers étages seraient prêtes à accueillir leurs propriétaires, tandis que les travaux relatifs aux condominiums des étages supérieurs n'auront pas été commencés. Y-aurait-il alors plusieurs DUP ?

En date d'aujourd'hui, il ne semble y avoir aucun jugement s'étant penché sur la détermination de la DUP dans des circonstances tel que décrites ci-haut. L'ambiguïté demeure. Il y a donc lieu de bien définir l'ampleur du Projet ainsi que les limites du mandat du gérant de projet afin de prévenir des interprétations contradictoires ou malheureuses. Il est donc important d'éviter l'ajout de nouvelles clauses sans réfléchir à la création de conflits potentiels avec les termes standards du CCDC5A.

Un contrat bien rédigé minimise les chances de conflits. Demandez à un avocat familier avec le droit de la construction de réviser votre contrat avant d'y apposer votre signature. Quelques heures investis en prévention vous permettront d'éviter des années de débats judiciaires et des dizaines de milliers de dollars en honoraires d'avocats.