Document generated on 07/16/2025 7:56 a.m.

Les Cahiers de droit

L'interruption des travaux de construction

Pierre-Gabriel Jobin

Volume 8, Number 3, 1966–1967

URI: https://id.erudit.org/iderudit/1004313ar
DOI: https://doi.org/10.7202/1004313ar

See table of contents

Publisher(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (print)
1918-8218 (digital)

Explore this journal

Cite this article

Jobin, P.-G. (1966). L'interruption des travaux de construction. *Les Cahiers de droit*, *8*(3), 287–308. https://doi.org/10.7202/1004313ar

Tous droits réservés © Université Laval, 1966

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

L'interruption des travaux de construction

Ses effets sur la conservation du privilège de constructeur

PIERRE-GABRIEL JOBIN (*)

SOMMAIRE

Page

Introduction 288

I – De la simplicité des interruptions 291

1. **La distinction entre la suspension et l'abandon des travaux** 291
2. **Les effets de cette distinction** 293
3. **La règle jurisprudentielle** 296

II – De la complexité des interruptions 298

1. **Les parties expriment leur volonté** 299
   a) L'avènement d'une condition 300
   b) La décision du syndic 300
2. **Les parties n'expriment pas leur volonté** 301
   a) Le manque de capitaux 302
   b) La faillite 303
   c) La vente de l'immeuble 304
   d) Le décès du propriétaire 304
   e) Un concours de circonstances 306

Conclusion 307

(*) Licencié en droit et bachelier en philosophie. L'auteur remercie le professeur Caparros pour son amicale collaboration à cet article.

Introduction

En dépit de deux amendements substantiels (1) au Code civil, il semble bien qu'encore aujourd'hui la législation relative au privilège d'ouvrier, fournisseur de matériaux, constructeur et architecte reste incomplète. Des conjonctures imprévues par la loi Auger laissent parfois l'avocat désemparé. Ainsi en est-il de l'enregistrement du privilège d'un constructeur plus de trente jours après l'interruption des travaux, lorsqu'un autre créancier conteste qu'en dépit des apparences cette interruption constitue la fin réelle des travaux et marque le début de la computation du délai légal pour enregistrer le privilège.

Il reste en effet une multitude de situations où le propriétaire interrompt les travaux qu'il a commandés, avant leur parachèvement, soit de son propre gré (2), soit sous la contrainte des événements, soit encore sous la contrainte d'un tiers. Certes, dans bien des cas, les travaux sont repris et complétés, de sorte que s'il survient un litige, les art. 2013 et ss. C.c. s'appliquent directement. Mais dans d'autres cas, très variés, le chantier de construction reste longtemps désert et lorsque le constructeur, le fournisseur de matériaux ou l'architecte (3) désire enregistrer son privilège et s'en prévaloir, on lui rétorque que « les travaux ont pris fin depuis plus d'un mois » . . . (4)

Or, manifestement, le Code ne prévoit pas de solution pratique à ces situations équivoques. Si la règle paraît assez clairement définie, en

---

(1) [1916] 7 George V, ch. 52 et [1947] 11 George VI, ch. 72. Une légère modification a aussi été apportée par un amendement récent, 14-15 El. II, bill 23, art. 55.

(2) L'art. 1691 C.C. reconnaît cette liberté. Mais l'hypothèse présentement envisagée suppose que le propriétaire ordonne au constructeur d'arrêter les travaux, sans qu'il intervienne entre eux de règlement final, de sorte qu'au moins une partie du compte du constructeur demeure impayée.
« Le propriétaire est maître chez lui (art. 414 C.C.) et il peut construire comme il veut; personne, hors l'autorité en certains cas, ne peut lui dicter de ligne de conduite et lui imposer l'exécution de travaux; il ne fait exécuter que les travaux qu'il lui plaît et il peut se contenter d'une propriété inachevée. »
Giroux, *Le privilège ouvrier*, Montréal, éd. A. Lévesque, 1933, p. 310.

(3) Il est étonnant de constater que le problème de l'interruption équivoque des travaux n'atteint presque jamais le privilège de l'ouvrier proprement dit: nous n'avons guère relevé de jugements sur ce point. (Rochon v. Garneau, 73 C.S. 5). C'est pourquoi nous porterons notre attention sur le fournisseur, le constructeur, l'architecte et, partant, l'ingénieur, sans toutefois oublier que nos considérations valent aussi pour l'ouvrier.

(4) On sait que, d'après les art. 2013c et 2013f C.C., l'enregistrement dans les 30 jours de la fin des travaux est une condition essentielle à l'existence et à la conservation de ce privilège, après que la construction est terminée.

doctrine (5), et en jurisprudence (6), en ce qui concerne les hypothèses où les travaux ont été complétés, les tribunaux éprouvent encore des difficultés à établir une règle pour les cas d'interruption avant le parachèvement des travaux. Voilà donc le problème que nous aborderons dans cet article.

Le Code (art. 2013a), chacun le sait, définit la fin des travaux : c'est « la date à laquelle la construction est prête pour l'usage auquel elle est destinée ». Sans doute, a-t-on déjà tenté (7) d'imbriquer dans cette définition les notions d'interruption définitive, de suspension indéfinie, d'abandon des travaux. Le critère fixé par le législateur pour déterminer la fin des travaux réside dans la destination de la construction; or, a-t-on suggéré, le maître reste toujours libre de modifier la destination projetée en cours d'opération, voire « de se contenter d'un bâtiment inachevé » (8).

Cependant, cette habile explication ne suffit pas à résoudre les problèmes pratiques; existe-t-il d'ailleurs une formule qui permette de résoudre les ambiguïtés provoquées par des interruptions équivoques de travaux de construction ? (9)

---

(5) Walter S. Johnson, *The End of the Work*, [1951] R. du B. 245; Hubert Sénécal, *Case and Comment, re. Picard v. Rome et autre*, [*1959*] *C.S. 23*, dans [1960] 6 *McGill L. J.*, 131; Georges-Michel Giroux, *Le privilège ouvrier*, Montréal, Éd. Albert Lévesque, 1933, pp. 309 et ss.

(6) A titre de référence, mentionnons quelques décisions ultérieures à la publication de Sénécal.
In re. Leblanc, Boulais v. Grenier, [1960] B.R. 661.
Bélair v. Pichette, [1963] B.R. 575 Riedl v. Gauthier, [1963] R.P. 359. Dorchester Street West Inc. v. Val Royal Building Materials Ltd., [1965] R.L. 353.
La Corporation de crédit Adanac v. Turcotte et autre, [1966] B.R. 768. Bédard Inc. v. Assistant Loan and Finance Corp. et autre, [1966] B.R. 135. Belle-Isle Lumber v. Craft Finance Corp. et autre, [1966] B.R. 135, confirmé par [1966] R.C.S. 661. Forcillo v. Sorois et autres, [1966] C.S. 96.

(7) Par exemple, le juge Pratte dans Perreault Ltée v. Brault et autres, [1957] B.R. 827 (pp. 836–838).
A notre connaissance, cette opinion n'a trouvé écho dans aucune autre décision ultérieure.
Elle s'apparente toutefois aux propos de Giroux, *op. cit.*, pp. 310-311, 363.

(8) *Ibidem*, p. 837. L'art. 1691 C.C. sert de base à ce raisonnement.

(9) On remarque avec étonnement que la version du code antérieure à 1916 prévoyait mieux que l'actuelle le genre de situations qui font l'objet de notre étude:
« 2013b. Le droit de préférence ou privilège sur l'héritage existe en la manière suivante:
« Sans enregistrement de réclamation, en faveur de la créance du journalier, de l'ouvrier et du constructeur, durant tout le temps qu'ils sont occupés à l'ouvrage ou *que durent les travaux*, suivant le cas; et, avec enregistrement, pourvu qu'il soit effectué dans les trente jours qui suivent la date à laquelle la construction est devenue prête pour l'usage auquel elle est destinée.
« Mais ce droit (. . .). »
Voir à ce sujet les notes du juge Bond dans in re. Legault, Lamarre et Robertson v. Lamothe Ltée, [1939] 67 B.R. 345, p. 350.

La jurisprudence n'a pas encore répondu directement à cette question. Il nous semble cependant très important de chercher une solution qui permette au praticien d'élucider ce type de problème, sinon de le solutionner.

En réalité, toutes ces situations se réduisent en une alternative : ou bien les travaux interrompus sont repris dans un délai raisonnable et alors on se demande s'il reste possible d'enregistrer son privilège non seulement pendant la suspension, mais aussi après la reprise; ou bien les travaux interrompus ne sont jamais complétés et alors, faute d'enregistrement dans les trente jours de cette interruption, le fournisseur de matériaux, le constructeur ou l'architecte perdront-ils leur privilège ? L'interruption des travaux est donc susceptible de se révéler soit momentanée, soit définitive. Selon qu'elle adoptera l'un ou l'autre de ces caractères, son effet juridique sur la computation des délais d'enregistrement deviendra radicalement différent.

Mais c'est la « pathologie » du droit qui nous intéresse davantage. Or la majorité des cas que doit examiner l'avocat ne présentant pas cette simplicité, il s'agit souvent d'un arrêt des travaux qui, du moins à son début, portait à penser qu'il serait temporaire, mais qui se révèle inquiétant et s'entoure d'événements portant maintenant à présumer que les travaux ne reprendront pas. Comment interpréter ces événements ?

Voilà donc les considérations que nous abordons. Nous croyons qu'il y a lieu d'abord d'examiner les notions d'arrêt temporaire et d'arrêt permanent des travaux, de définir leurs effets respectifs sur la computation des délais d'enregistrement du privilège du fournisseur de matériaux, du constructeur et de l'architecte (10), puis d'analyser les critères qui permettent, du point de vue juridique, de déterminer à quelle époque, voire à quelle date, il faut considérer comme définitive une interruption qui jusqu'alors paraissait temporaire. Ces propos feront respectivement l'objet des deux parties de cet article.

*

* *

(10) Pour plus de simplicité, qu'il nous soit permis dans ces pages de désigner ces trois sortes de privilèges par l'expression « privilège de constructeur ». Le terme nous semble d'ailleurs plus correct que celui de « privilège ouvrier », puisqu'il faut vraiment forcer le sens du mot « ouvrier » pour l'amener à désigner l'ingénieur et l'architecte...
Il va sans dire que l'expression « privilège de constructeur » couvre également le cas de l'ouvrier proprement dit. Cf. supra note 3.

I – De la simplicité des interruptions

La jurisprudence (11) a perçu, peut-être mieux que la doctrine, la distinction fondamentale entre l'interruption temporaire et l'interruption permanente des travaux. En effet la suspension et l'abandon d'une construction constituent deux réalités différentes et caractérisées chacune par des faits concrets, bien que parfois le tribunal éprouve de la difficulté à qualifier une situation donnée.

Mais cette distinction n'a d'intérêt que dans la mesure où elle influence les droits des parties, et particulièrement la conservation du privilège de constructeur. Or la règle posée par la jurisprudence exige, dans le seul cas de l'abandon des travaux, l'enregistrement du privilège comme condition essentielle de sa conservation. En réalité, ce sont les intérêts en jeu qui permettent d'expliquer cette exigence : c'est pourquoi, avant de définir les effets respectifs du privilège, il nous faudra analyser brièvement les raisons de cette exigence.

1. La distinction entre la suspension et l'abandon des travaux

La suspension des travaux n'est pas chose rare. En voici un autre exemple (12). La construction d'un moulin à scie se prolonge tard durant l'automne, si bien qu'à l'arrivée des neiges la pose de la toiture devient impraticable. Le propriétaire se contente donc d'une couverture temporaire jusqu'au printemps, alors que l'entrepreneur installe effectivement la toiture projetée. Le tribunal a clairement reconnu que les travaux n'avaient été que suspendus durant toute la période de l'hiver (13).

La suspension comporte un caractère *momentané ou temporaire,* comme d'ailleurs l'implique le mot lui-même. En effet, le propriétaire et l'entrepreneur peuvent convenir d'arrêter les travaux pour une *période plus ou moins longue,* et même *plus ou moins précise,* mais ce qui est

(11) Par exemple, le juge Choquette écrit dans in re. Leblanc, Boulais v. Grenier, [1960] B.R. 661, 664:
« Il faut bien se garder de confondre l'abandon des travaux de leur simple suspension. Pour qu'il y ait abandon, il faut que le propriétaire en manifeste la volonté à son créancier, ou qu'il pose, à sa connaissance, un geste qui ne peut s'expliquer que par cette volonté. »

(12) La Pérelle Lumber v. Langlois et autres, [1939] 77 C.S. 1.

(13) «. . . dans le cas d'interruption [entendons suspension] des travaux, l'occupation de l'immeuble inachevé par le propriétaire ne marque pas la fin des travaux s'il apparaît que l'interruption n'est que temporaire, que les travaux doivent être continués dans un temps plus propice et plus convenable aux parties, que durant la suspension le propriétaire n'a de l'immeuble qu'une jouissance incomplète et partielle, et que dans ce cas le propriétaire n'exerce cette jouissance incomplète que pour sa propre convenance. » Juge Garon Pratte, p. 5.

essentiel, pour que l'arrêt constitue une suspension aux yeux de la loi, c'est qu'il existe de part et d'autre l'intention de reprendre les travaux dans un délai raisonnable.

D'ailleurs, on peut voir dans cette suspension un phénomène comparable à la suspension en matière de prescription (art. 2232 et ss. C.C.). Elle ne contrecarre pas le processus régulier prévu par le droit commun, mais elle en diffère l'application ou l'effet.

Au contraire de la suspension, l'abandon des travaux soulève régulièrement des procès. La raison en est simple : il résulte souvent d'une situation équivoque et complexe, il apparaît comme l'abcès d'une mésentente entre le propriétaire et le constructeur relative à la reprise des travaux interrompus: les mois ont passé depuis la fermeture du chantier, alors que le constructeur croyait compléter ultérieurement son ouvrage, et voilà que le propriétaire se récuse, déclare l'entreprise abandonnée depuis plus de 30 jours et refuse en conséquence au constructeur le droit d'enregistrer son privilège.

L'abandon est un échec. Que les parties prévoient cet échec et le prennent sous contrôle à temps ou qu'il s'impose brutalement à elles, cet arrêt comporte essentiellement *un caractère définitif* (14). En toutes probabilités, la *reprise des travaux cesse alors d'être prévisible.* « Un vague espoir » (15) de compléter la construction ne saurait servir de fondement à la suspension (16), parce qu'il comporte une trop large part d'incertitude et que cette incertitude répugne au droit. L'abandon apparaît donc comme un arrêt définitif des travaux, sans prévision de reprise probable.

La suspension et l'abandon surgissent ainsi comme deux phénomènes diamétralement opposés. Leurs conséquences économiques le sont également. C'est pourquoi il importe, avant d'aborder les règles respectives qu'a posées la jurisprudence à leur égard, d'analyser brièvement la situation des deux groupes de personnes qu'ils affectent, c'est-à-dire les parties elles-mêmes et les tiers, autres créanciers du propriétaire.

---

(14) « Une fermeture temporaire du chantier de construction ne constitue pas un abandon du projet; mais si le propriétaire discontinue définitivement les travaux, la fin des travaux date de cet abandon définitif. » Giroux, *op. cit.*, p. 311.

(15) « Ce n'est pas un vague espoir de pouvoir continuer dans le futur qui peut donner un caractère temporaire à cet arrêt. » Juge Lamothe, dans Cook v. Archibald, [1920] 29 B.R. 364.

(16) La suspension, avons-nous proposé, n'exige pas qu'on sache la date précise de la reprise des travaux, mais il lui est essentiel que les parties soient moralement certaines de cette reprise. Or l'ébranlement de cette certitude marque précisément la limite entre la suspension et l'abandon, comme nous le suggérerons plus loin.

2. Les effets de cette distinction

L'importance respective de la suspension et de l'abandon des travaux, au strict point de vue économique, rend nécessaire d'établir clairement cette distinction: elle mérite que le droit « colle à la réalité » et qu'il épouse les nuances des pratiques commerciales. En effet, le constructeur impayé se trouve dans une situation beaucoup plus précaire dans le cas d'abandon que dans le cas de suspension des travaux. Il a l'habitude d'accorder crédit, de sorte « qu'il portera » sans inquiétude le propriétaire pendant une suspension de quelques semaines: au contraire, l'arrêt définitif de la construction signifie souvent que le paiement de sa créance devient compromis.

Mais le droit se soucie de l'équilibre des intérêts en conflit dans les situations qu'il régit. Sans doute le privilège, quel qu'il soit, vise par sa nature même à *protéger* certains créanciers, en les *favorisant* dans la répartition des deniers d'un débiteur insolvable (17). Cette protection ne doit cependant pas faciliter la supercherie (18). Les charges immobilières prennent parfois des proportions telles qu'elles épuisent tout l'actif d'un patrimoine et qu'elles réduisent à néant les créances chirographaires. Si bien que, sans des mesures légales efficaces de *publicité* (19), un citoyen

---

(17) Perrault Ltée v. Brault et Saint-Jean, [1957] B.R. 827. Rochon v. Garneau et autre, [1935] 73 C.S. 5. Billet v. Loranger, [1945] C.S. 160. In re. Leblanc, [1960] B.R. 661. Desbiens et autre v. Vilandré, [1923] 61 C.S. 124. Dorval v. Plante et autres, [1951] C.S. 359.

(18) Chacun sait l'importance primordiale du crédit immobilier dans le droit des affaires. Les juristes eux-mêmes trouvent, dans la nécessité d'une information efficace relative aux charges qui grèvent un immeuble, un motif valable de pratiquer une brèche dans le consensualisme et d'obliger les parties à certaines mesures de publicité.
Planiol et Ripert, *Droit civil français*, t. 12, Paris, L. G. D. J., 1953, p. 14.
Gabriel-Marty et Pierre Raynaud, *Droit civil*, t. 2, 2e vol., Paris, Sirey, 1965, p. 65:
« Les tiers ont grand intérêt à être exactement informés sur la propriété des choses et leur transmission; cet intérêt est évident quand ils veulent (...) assurer la confiance qu'ils peuvent faire à une personne compte tenu de sa qualité de propriétaire. »

(19) L'enregistrement des droits réels constitue le principal système d'information et de protection du public, bien que son invention soit relativement récente.
« Celui qui néglige d'obéir à la loi en n'enregistrant pas son droit risque de perdre complètement tout privilège que lui aurait conservé cet enregistrement: Massicotte v. Saint-Onge, [1948] C.S. 1.
« La bonne foi du tiers va plus loin encore, sa protection est grande, car si la publicité légale d'un acte implique connaissance légale de son existence, qu'il ait référé au registre ou non, rien ne l'oblige d'avoir connaissance de ceux qui n'ont pas été enregistrés. Sa bonne foi n'est même pas altérée s'il transige en mettant de côté des actes dont il connaît l'existence mais qui n'ont pas été enregistrés: Noël Inc. v. Chartier, 41 R.L. 111. »
Traité de Droit Civil du Québec, t. 14, par Demers, p. 324.

malhonnête pourrait aisément cumuler, derrière des dettes privilégiées au moins égales à son actif, d'autres dettes chirographaires et leurrer ce dernier groupe de créanciers quant à sa solvabilité.

Cette dualité d'intérêts se concrétise pleinement dans la législation sur les privilèges de construction (20). D'une part, la célérité des habitudes commerciales exige une protection à la fois sûre et simple des réclamations privilégiées (21), et d'autre part la sauvegarde des créanciers non privilégiés exige que tous puissent prendre connaissance de l'existence de privilèges grevant un immeuble déterminé (22).

Le Code (art. 2013c et 2013f) réalise ce double objectif par *la technique de l'enregistrement* du privilège de constructeur. Pour favoriser le créancier privilégié, il lui accorde la création et la conservation de son privilège sans enregistrement pour toute la période durant laquelle durent les travaux (23) ; à cette faveur exceptionnelle, la jurisprudence a

---

(20) Des décisions récentes mettent en relief l'opposition des intérêts en cause, celui du constructeur privilégié et celui d'un détenteur subséquent de droit réel.
Dans Bédard Inc. v. Assistance Loan and Finance Corp. et autre, [1966] B.R. 113, un fournisseur de matériaux avait commencé à livrer des matériaux après l'enregistrement d'un contrat de prêt, comportant une clause de dation en paiement dont l'effet stipulé était l'extinction de tout privilège ultérieur à l'enregistrement. On a jugé inexistant le privilège du fournisseur.
Par ailleurs, dans Belle-Isle Lumber v. Craft Finance Corp. et autre, [1966] B.R. 135, un même type de contrat et une clause semblable avaient été enregistrés, mais cette fois entre le début des services du fournisseur et l'enregistrement de son privilège. La Cour d'Appel a reconnu ce privilège et décidé que cette protection que lui accordait la loi n'exigeait pas de sa part une vérification des registres avant chaque livraison; c'eût été contraire à l'esprit de la loi.

(21) « Il suffit de lire la loi pour voir que le législateur a voulu non seulement donner un privilège à tous ceux qui ont contribué à l'érection d'un édifice, mais rendre aussi facile que possible l'acquisition de ce privilège. » Juge Langelier, dans Quintal v. Bernard et Barolet, [1901] 20 C.S. 199 (201). Comparer avec Dorchester Street West Inc. v. Val Royal Building Materials Ltd., [1965] R.L. 353 (361).

(22) G. M. Giroux enseigne que c'est le point de vue des tiers qu'il convient de considérer pour déterminer la fin des travaux. « Car, écrit-il, c'est ce qu'exige l'économie des lois sur la conservation des privilèges. Nous parlons de privilège, d'un droit par nature opposable aux tiers (art. 1983, 2013 C.C.). Il n'est nullement question de privilège dans de simples rapports de créancier et de débiteur, mais seulement dans les relations avec les tiers. (...) Le privilège, parce que droit réel, crée, dès qu'il existe, l'obligation pour les tiers de le respecter souvent à leur préjudice personnel. » Mais l'auteur ajoute plus loin que « hors sa création, le législateur recherche toujours la protection des tiers. » *Op. cit.*, pp. 302-303.

(23) En effet, c'est la loi elle-même (art. 2013) qui crée ce privilège, du seul fait que les travaux sont exécutés. L'avis au propriétaire, bien qu'essentiel, n'est qu'une formalité d'information. De plus, le texte du Code utilise l'expression « conservation du provilège », lorsqu'il exige l'enregistrement dans les 30 jours de la fin des travaux, ce qui signifie que le privilège existe sans enregistrement pendant cette période. Cette interprétation ne soulève d'ailleurs plus de difficulté.

ajouté une interprétation de l'expression « fin des travaux » qui est de nature à protéger au maximum la conservation du privilège : d'un côté, elle fixe le début du délai d'enregistrement à la date où *tous les travaux* sont complétés (24), plutôt qu'à celle de la fin des travaux du créancier qui doit enregistrer, et d'autre part, lorsqu'il y a abandon des travaux, la jurisprudence admet que ce même délai commence à courir seulement du *jour où le créancier prend connaissance de cet abandon* (25).

Par ailleurs, le Code exige l'enregistrement afin d'avertir les tiers de l'existence du privilège. Mais, tant que des travaux de construction se déroulent sur un immeuble, ce but est atteint, parce que tous le constatent, et qu'étant présumés connaître la loi ils doivent en déduire que des constructeurs détiennent des privilèges. Ce n'est qu'une fois ces travaux terminés qu'il devient important d'assurer la publicité légale de ces privilèges; voilà pourquoi la loi exige, comme condition nécessaire de leur conservation, leur enregistrement dans les 30 jours de la fin des travaux (26). Ce mécanisme juridique s'applique-t-il également dans les cas d'interruption des travaux ?

---

(24) C'est une décision laconique du juge G. S. Challies qui fait autorité sur ce point, en raison de la grande compétence de ce magistrat: Raymond v. Tremblay, [1955] R. P. 399.

« 1. Le tribunal ne peut accepter la théorie d'après laquelle si les travaux ont été confiés à différents sous-entrepreneurs qui ont chacun une partie déterminée à exécuter la fin des travaux, en autant que chaque sous-contractant est concerné, s'établit suivant chaque ouvrage particulier à faire.

« 2. Il fait sienne la théorie contraire à l'effet que les mots « fin des travaux » veulent dire la fin de tous les travaux de construction et non pas la date à laquelle un corps de métier donné a cessé de travailler sur un immeuble. » — Jugé.

Dans le même sens, la Corporation de Crédit Adanac v. Turcotte et autre, précité.

(25) Bien que l'unanimité ne soit pas réalisée à ce sujet, il nous semble que cette règle découle de l'objectif même de ces mesures législatives, tel que nous l'avons proposé ci-haut. Cette règle n'intervient généralement qu'en incidence dans les litiges; elle se dégage notamment dans:

Cook v. Archibald, précité. Dorval v. Plante, [1951] C.S. 359. Perreault Ltée v. Brault de St. Jean, [1957] B.R. 827. Riedl v. Gauthier, [1963] R.P. 359. In re. Leblanc, [1960] B.R. 661, où on lit:

« Pour qu'il y ait abandon, il faut que le propriétaire en manifeste la volonté à son créancier, ou qu'il pose, à sa connaissance, un geste qui ne peut s'expliquer que par cette volonté. » — Juge Choquette, p. 664.

(26) « La loi (art. 2013b C.C.) qui assure pareil privilège au constructeur s'est évidemment préoccupée de sauvegarder les intérêts des tiers, créanciers hypothécaire ou même chirographaires. Ainsi elle n'exige pas la formalité (...) de l'enregistrement pendant que les travaux s'exécutent, et la raison en est que ces travaux sont apparents et mettent les tiers en garde. Mais une fois la construction terminée, une fois que ces travaux ont cessé, il n'y a plus d'évidence d'une créance privilégiée probable, et l'enregistrement est le mode devisé par la loi pour avertir les tiers qu'ils ne doivent pas compter sur la plus-value donnée à l'immeuble par les travaux de constructeur. » — Juge

3. La règle jurisprudentielle

Devant le silence du Code (27), la jurisprudence a dû prendre position. Or, croyons-nous, rien ne permet d'écarter ce mécanisme ni l'esprit qui l'anime, lorsqu'on passe de l'hypothèse où les travaux ont été intégralement exécutés à celle où on les a interrompus avant leur achèvement : il faut suivre la même règle fondamentale dans les deux hypothèses. Le rôle de notre jurisprudence a donc consisté à *transposer ce souci de double protection* dans la conservation des privilèges de construction aux cas d'interruption des travaux. Sensibles à la réalité, les tribunaux ont défini la règle en fonction de l'importante distinction suggérée plus haut, entre la suspension et l'abandon des travaux.

La période pendant laquelle on interrompt temporairement le chantier ne dure d'habitude pas très longtemps et n'emporte généralement (28) pas de conséquences funestes pour l'équilibre économique des parties. Pourquoi alors exiger l'enregistrement des privilèges ? Ce serait une formalité guère utile, puisque l'état des lieux avertit généralement les tiers que les travaux en cours n'ont pas encore pris fin. Ce serait au surcroît une formalité prématurée, puisque, par hypothèse, les travaux interrompus seront ultérieurement complétés et que les privilèges subsisteront sans enregistrement jusqu'à l'expiration de 30 jours après la fin de tous les travaux. Les tribunaux n'exigent donc *pas d'enregistrement pendant la suspension des travaux* (29) : ils assimilent celle-ci à une période normale de construction.

Lemieux, dans Desbiens et autre v. Vilandré, [1923] 61 C.S. 124, à p. 126. Dans le même sens, Cook v. Archibald, précité.
Giroux, *op. cit.*, p. 314, écrit: « Il y a fin des travaux dès que l'examen des lieux fait par un tiers permet de constater qu'aucun travail constructeur n'est requis à la propriété et que cette propriété est utilisable telle quelle. »

(27) Cf. notes du juge Mignault dans Archibald v. Maher et Cook, [1921] 61 R.C.S. 465, aux pp. 476ss.

(28) Par définition, les travaux suspendus sont ultérieurement repris et complétés. Mais, dans la réalité, cette hypothèse ne se vérifie pas toujours, car bien des chantiers désertés temporairement ne reprennent jamais vie: c'est l'hypothèse très complexe d'une suspension qui devient un jour abandon définitif, hypothèse que nous étudierons dans la seconde partie de cet article.

(29) Cook v. Archibald, [1920] 29 B.R. 364, confirmé en Cour Suprême pour d'autres motifs, [1921] 61 R.C.S. 465. Banque de Jacques-Cartier v. Picard, 18 C.S. 502. Quintal v. Bernard et Barolet, [1901] 20 C.S. 199. Munn et Shea Ltd. v. Hugues Ltée et autre, [1928] 44 B.R. 198. Letellier de St. Just v. Blanchette, [1910] 21 B.R. 1. Brunswick Balke Calender Co. v. Racette et autre, [1916] 49 C.S. 50. Kirallah v. Gagnon, [1936] 61 B.R. 264. La Pérelle Lumber Co. Ltd. v. Langlois et autres, [1939] 77 C.S. 1. Jubinville v. Dagenais et autres, [1942] C.S. 475. Forcillo v. Sirois et autres, [1966] C.S. 96. Vachon v. Corbeil, [1929] 35 R.L. 453. Provost v. Dinardo, [1946] C.S. 477.
In re. Legault, Lamarre et Robertson v. Lamothe Ltée, [1939] 67 R.B. 345, renversant [1938] 44 R.J. 198; in re. Leblanc Boulais v. Grenier, [1960] B.R. 661.

Par contre, nos tribunaux traitent l'abandon *exactement comme la fin des travaux* (30). Et c'est logique. D'un côté, la propriétaire voit son entreprise compromise, qu'il ait pris l'initiative de l'abandonner ou qu'il y ait été contraint (31). De son côté, le constructeur qui fait face à une interruption définitive se trouve à peu près dans la même situation économique que lorsqu'il termine un contrat entièrement exécuté : il dispose des matériaux qui lui restent, il transfère ses ouvriers sur un autre chantier, il possède une créance privilégiée contre le propriétaire pour le travail exécuté, etc . . . En l'obligeant à enregistrer son privilège, on ne lui impose pas un fardeau plus lourd que lorsqu'il a exécuté un contrat jusqu'au bout. Et par ailleurs, les tiers ont besoin d'information officielle sur la solvabilité du propriétaire, car ils se trouvent perplexes devant un chantier qui reste désert un an, trois ans, dix ans (32).

Il semble donc que la jurisprudence québécoise ait suivi, pour l'élaboration des règles relatives à l'enregistrement des privilèges de construction lors de l'interruption des travaux, les mêmes critères qui ont motivé notre législateur quand il a édicté celles relatives à l'enregistrement de ces mêmes privilèges à la fin des travaux de construction.

*

* *

En conséquence, quand des travaux ne sont plus en cours et que par ailleurs ils ne sont pas complètement terminés, ils se trouvent soit dans un état de suspension soit dans un état d'abandon. Le premier de ces états présente un caractère temporaire; le second, un caractère sinon définitif, du moins indéfini et compromis.

Notre droit, auquel répugne l'équivoque, attache à ces situations opposées des effets également contraires. Les fournisseurs de matériaux, constructeurs et architectes jouissent de la conservation de leurs privilèges sans enregistrement, lorsqu'on n'a fait que suspendre la construction à laquelle ils apportaient leurs services. Mais lorsque le propriétaire a effectivement abandonné sa construction, la protection de ses autres créanciers exige que soient enregistrés dans les trente jours ces privilèges de fournisseurs, constructeurs et architectes.

---

(30) Cf. supra note 17.

(31) « Nonobstant la définition de l'art. 2013a C.C., l'abandon des travaux peut, par l'application de l'art. 1691 C.C., en constituer « la fin » par rapport au délai d'enregistrement du privilège. » — Juge Choquette dans in re. Leblanc, précité, p. 664. Voir aussi in re. Legault, précité.

(32) Cf. supra notes 18 et 19.

Cette règle bipartite est sans doute trop simple. Car la majeure partie des litiges surgissent précisément de situations qui, à première vue du moins, ne cadrent pas avec l'un ou l'autre de ces deux états, mais qui participent et de la suspension et de l'abandon des travaux. C'est pourquoi nous nous proposons dans la seconde partie de cet article d'analyser l'adaptation de cette règle bipartite à ces situations équivoques.

II – De la complexité des interruptions

Il est curieux de noter que le même schéma d'argumentation se répète dans un grand nombre de procès relatifs à l'enregistrement d'un privilège de constructeur. D'un côté, ce dernier allègue que le propriétaire lui avait fait comprendre, lors de l'interruption des travaux, qu'il *suspendait* la construction pour quelque temps, et que le constructeur était appelé à compléter son travail aussitôt que ce serait possible, et de l'autre côté, un autre créancier ou le propriétaire lui rétorque qu'il est devenu impossible de poursuivre les travaux, que le constructeur le savait dès le moment où il les a *abandonnés*, que l'enregistrement du privilège est survenu plus de trente jours après cet arrêt et que par conséquent cet enregistrement reste sans effet. En d'autres termes, l'un plaide suspension des travaux, afin d'étendre la période d'enregistrement, et l'autre plaide leur abandon, afin de réduire au minimum cette période et de faire rejeter le privilège.

Certes, le constructeur prévoyant n'hésite pas à enregistrer son privilège dès l'interruption des travaux, quelle qu'elle soit. Mais c'est quand il a tardé que survient l'équivoque.

Certains faits lui donnaient alors des motifs, qu'il croyait sérieux, de penser qu'il s'agissait seulement d'une interruption temporaire : les difficultés auxquelles faisait face le propriétaire lui paraissaient surmontables. Or, elles n'ont pas été surmontées. Et on lui reproche justement de ne pas s'être aperçu à temps que ces difficultés *étaient* ou *étaient devenues* insurmontables. Par conséquent, selon qu'on se réfère à des obstacles qui paraissaient insurmontables lors de l'arrêt des travaux, ou à des obstacles qui ont surgi depuis cet arrêt, l'effet sur le délai d'enregistrement sera différent; d'où l'opportunité de distinguer deux hypothèses.

Dans une première hypothèse, le constructeur aurait dû, *dès l'arrêt des travaux*, déduire des événements se présentant à lui que la construction — serait ou — ne pourrait jamais être terminée en toutes probabilités. S'il est jugé qu'à ce moment la conjoncture portait les caractères d'un abandon, le délai d'enregistrement expirait trente jours après cette

date. Si au contraire le tribunal décide qu'à l'égard du créancier privilégié, la conjoncture avait alors l'aspect d'une suspension, il devient nécessaire d'examiner les faits postérieurs à l'arrêt des travaux, afin de déterminer quand commence ce délai d'enregistrement.

Ainsi dans une deuxième hypothèse, les événements qui se déroulent devant le constructeur lors même qu'il quitte le chantier portent raisonnablement à penser que la construction reprendra. *Ce n'est que plus tard* que la conjoncture s'ombrage et laisse des doutes sérieux quant à la reprise des travaux, parce qu'aux difficultés qui ont conduit à leur interruption *viennent s'ajouter d'autres éléments juridiques et/ou économiques,* de nature à compromettre la reprise et à changer le caractère de l'interruption.

C'est donc l'interprétation de ces événements qui provoque des litiges. Alors la tâche du tribunal consiste à déterminer à quel moment l'arrêt de l'entreprise, qu'on croyait temporaire, a pris un caractère définitif et irrémédiable, à quel moment l'obstacle qui avait provoqué l'interruption s'est révélé insurmontable, afin de fixer la date qui marque l'abandon réel des travaux : bref, il doit décider quand *la suspension s'est transformée en un abandon.* Pour y parvenir, il faut analyser les répercussions à la fois économiques et juridiques des événements, puisque le droit en cette matière est lié aux situations financières, comme nous l'avons suggéré plus haut. C'est précisément à l'analyse de quelques-uns de ces événements que nous porterons notre attention. Pour ce faire, il convient semble-t-il de distinguer d'une part les cas où l'attitude même des parties révèle leur intention, et d'autre part les cas où, à défaut d'expression implicite des parties en cause, il faut interpréter les événements et leur accorder un sens, une signification présumée connue du constructeur.

1. Les parties expriment leur volonté

Avant d'aborder l'étude de conjonctures équivoques, il convient sans doute de mentionner certaines situations où les parties intéressées expriment elles-mêmes, parfois d'une façon implicite, *le sens qu'elles donnent aux faits.* C'est alors leur propre attitude (33) qui révèle leur véritable volonté, parfois à l'encontre même de leur témoignage.

a) *L'avènement d'une condition*

La soumission d'un fait juridique à l'avènement d'une condition joue en cette matière son rôle habituel. Les parties peuvent à loisir sus-

(33) Rochon v. Garneau et autre, [1935] 73 C.S. 5. Cf. aussi *Droit civil du Québec,* t. 14, par Demers, p. 175.

pendre des travaux pendant une période déterminée (34) et stipuler qu'elles reprendront la construction lorsque tel fait qu'elles précisent surviendra. Mais si la période s'écoule sans que se réalise cette condition, la convention de suspension cesse d'avoir effet : le créancier privilégié doit déduire des termes mêmes de son contrat avec le propriétaire qu'ils abandonnent la construction et il doit enregistrer son privilège dans les trente jours de cette date où la suspension est devenue l'abandon des travaux (35).

b) *La décision du syndic*

L'interprétation d'un contrat n'est pas le seul moyen de découvrir l'intention des parties à une situation. Dans certains cas, la loi attache à des faits des effets semblables à ceux d'une convention, elle impose aux justiciables des cadres juridiques qui permettent de présumer l'intention de ceux qui s'y trouvent soumis, sans qu'ils aient à l'exprimer intégralement.

Il en est ainsi, par exemple, du syndic qui refuse de poursuivre les travaux entrepris sur un immeuble qui est tombé dans une faillite. On sait que la loi (36) accorde discrétion au syndic pour exploiter les biens de la faillite; or son ordre d'interrompre des travaux en cours sur un immeuble qu'il administre manifeste qu'il a décidé de ne pas les compléter et de liquider l'entreprise telle quelle : cet ordre signifie l'abandon des travaux. Par contre, son silence prolongé après la première assemblée des créanciers révèle vraisemblablement sa décision de rompre le contrat de construction, de sorte que le constructeur (37) devient alors justifié de considérer les travaux abandonnés à partir de cette époque (38) ; nous

---

(34) Au contraire, la remise « sine die » des travaux a été jugée comme équivalant à un abandon. Dorval v. Plante et autres, [1951] C.S. 359.

(35) Par exemple, Cook v. Archibald, [1920] 29 B.R. 364. « Durant l'été 1913, les travaux de construction, commencés au printemps, ont été arrêtés à la demande du propriétaire faute d'argent. Il a été alors entendu, par écrit, que les travaux seraient suspendus jusqu'au 1er mars 1914 et qu'ils ne seraient repris à cette dernière date que si le propriétaire se procurait les fonds nécessaires et en donnait un avis par écrit. Sans cet avis, le contrat du constructeur ne devait pas se continuer (...). Dès le mois de mars 1914, le délai de 30 jours pour enregistrer le privilège commençais à courir. » — Juge Lamothe, pp. 366-367.

(36) Loi de la faillite, [1952] S.R.C. ch. 14, art. 8, para. 7, et art. 10, para. 1, ss.-para. C. Dès que les inspecteurs sont nommés, le syndic doit cependant obtenir leur approbation.

(37) Cf. infra notes 45 et 46.

(38) "Bankruptcy does not itself annul a contract made with the debtor, but it is the duty of the trustee to notify a creditor as soon as may be after the

estimons cependant que le syndic doit un jour ou l'autre poser un geste positif (39) pour lier le constructeur (40) : car autrement, comment fixer la date de l'abandon ? Dans tous ces cas, par conséquent, ce sont les pouvoirs que la loi accorde au syndic, ainsi que la pratique en matière de faillite, qui confèrent aux gestes du syndic un sens précis et la même évidence que s'il exprimait intégralement ses intentions.

2. Les parties n'expriment pas leur volonté

Mais, dans un bon nombre de litiges, cette interprétation de conventions ou d'attitudes des parties ne suffit pas pour résoudre l'ambiguïté des situations soumises au tribunal. Il faut donc se tourner vers *les faits seuls* et tenter de leur attribuer *une valeur juridique absolue*: il s'agit de préciser à la lumière des circonstances à quelle date l'interruption des travaux a perdu son caractère temporaire pour se transformer en un véritable abandon définitif; concrètement, il faut repérer un fait parmi plusieurs, i.e. *celui qui a fondamentalement changé le caractère de la situation*, car, dès le moment où le constructeur privilégié en prend connaissance (41), il est présumé (42) en comprendre la significa-

---

first meeting of creditors whether or not it is his intention to adopt the contract, otherwise the creditor may regard it as cancelled and claim damages for breach thereof." Duncan et Honsberger, *Bankruptcy on Canada*, Toronto, Canada Law Book, 3e éd., 1961, p. 102.

(39) Comme par exemple la vente ou la mise en vente de l'immeuble. In re. Legault, Lamarre et Robertson Co. v. Lamothe Ltée, [1939] 67 B.R. 345. In re. Leblanc, Boulais v. Grenier, [1960] B.R. 661.

(40) C'est ce qui paraît se dégager des notes du juge Choquette, dans l'affaire Leblanc, précitée (p. 665) : « On ne saurait non plus trouver dans le retard du syndic à prendre position ou dans sa requête en annulation d'hypothèque des preuves d'abandon des travaux (. . .). » Il est normal que le syndic ait voulu s'assurer de la validité d'une charge hypothécaire de $12,000 avant d'opter entre la continuation et l'abandon des travaux. La procédure qu'il a adoptée à cette fin ne saurait donc constituer un choix à cet égard; elle peut, au contraire, expliquer le retard du syndic à exercer ce choix.
« Le syndic ne peut prétendre aujourd'hui qu'il n'a jamais eu l'intention de continuer les travaux. Si telle a jamais été son intention, il n'avait qu'à la notifier au constructeur sans équivoque. »

(41) C'est à notre avis la connaissance que prend le créancier privilégié des événements provoquant l'abandon qui marque le point de départ du délai d'enregistrement de son privilège. Cf. supra note 25.

(42) La présomption est en effet le seul moyen de « trancher » ce genre de situations. Le tribunal ayant accordé à certains faits le caractère d'un abandon, ces faits étant parvenus à la connaissance du constructeur privilégié, on doit alors prendre pour acquis que le constructeur, homme de métier, a reconnu ce caractère.
Il ne semble pas que la présomption comme telle ait soulevé des difficultés, en pratique. La plupart des jugements en cette matière procèdent d'ailleurs selon ce procédé.

tion et déduire que la fin des travaux est arrivée pour lui : le délai d'enregistrement de son privilège commence dès lors à courir.

Faute par la loi d'indiquer explicitement les critères à suivre, les tribunaux ont été contraints de déterminer cette date selon les circonstances de chaque espèce. Mais d'une façon générale, ils l'ont fait sans s'écarter de l'esprit des articles 2013 ss. C.C. Sans doute ne retrouve-t-on pas toujours énoncés, dans le rapport des décisions, la distinction que nous avons suggérée entre la suspension et l'abandon des travaux, ni les motifs qui l'appuient; on remarque cependant que la majorité des jugements sur ce sujet respectent l'équilibre des intérêts en cause, celui du créancier privilégié et celui des autres créanciers, de même que la diversité des phénomènes économiques impliqués.

C'est cette constance que nous nous proposons de mettre en évidence par l'analyse des principales conjonctures susceptibles de se produire.

a) *Le manque de capitaux*

On allègue souvent dans les procédures que, les travaux ayant été interrompus pour insuffisance de fonds, le constructeur ne doit pas s'attendre à les reprendre et que cet arrêt est de sa nature définitif. Or cette affirmation nous paraît erronée.

En effet, aucun jugement à notre connaissance ne reconnaît le manque de capitaux comme un facteur décisif entraînant l'abandon nécessaire des travaux. Sans doute certains jugements (43) ont-ils considéré cet élément qui, ajouté à d'autres circonstances, constituait une cause d'arrêt définitif; mais des décisions (44) affirment clairement que l'insuffisance de fonds, concomitante ou postérieure à l'interruption, ne confère pas à cette dernière un caractère permanent. Il n'existe *pas de relation nécessaire entre les deux.*

---

(43) Billet v. Loranger, [1945] C.S. 160. Dans in re. Legault, précité, on a d'abord admis que le manque d'argent joint à la cession de biens constituait un ensemble de faits qui compromettait définitivement la construction. La Cour d'Appel a cependant renversé cette décision, ignorant pratiquement le fait du manque de fonds.

(44) Dans Kirallah v. Gagnon, [1936] 61 B.R. 264, on a jugé que: « est valable l'enregistrement d'un privilège de fournisseur de matériaux opéré pendant que les travaux de construction ont été suspendus par le propriétaire en vue d'obtenir une indemnité d'assurance... »
Dans Provost v. Dinardo, [1946] C.S. 477, on a aussi jugé que: "If it appears that work on the defendant's house had not been completed when a privilege was registered but had been suspended because defendant did not have sufficient money and could not obtain the necessary material, plaintiff's privilege is valid..."
Dans le même sens, Jubinville v. Dagenais et autres, [1942] C.S. 475. In re. Leblanc, précité, (juge Choquette, p. 665).

Une telle interprétation irait d'ailleurs *à l'encontre de la sécurité du crédit.* Admettre que l'arrêt d'une construction pour manque de fonds entraîne la compromission fatale et automatique de cette construction bloquerait toutes possibilités pour le propriétaire d'obtenir des prêts garantis par la valeur de cette construction; ce serait là ébranler tout notre système de crédit foncier, aller à l'encontre de toutes les pratiques actuelles du commerce.

b) *La faillite*

Comme l'abandon, la faillite est un échec. Pourtant, pas plus que l'insuffisance de fonds, dont elle n'est que l'aboutissement, elle ne confère à l'arrêt d'une construction un caractère irrémédiable. Les tribunaux se sont d'ailleurs prononcés catégoriquement sur ce point, tel que par exemple dans ce jugement de la Cour d'Appel : « La faillite n'est pas en soi une preuve de l'abandon des travaux, parce que le propriétaire peut avoir en vue d'en venir à un compromis avec ses créanciers, ou parce que le syndic peut, avec les formalités requises, décider de les continuer aux lieu et place du débiteur. (. . .) Quant à l'insolvabilité qui a précédé la faillite, elle ne saurait avoir plus d'effet que la faillite elle-même; en soi cet état n'est l'expression d'aucune volonté. » (45)

On remarque dans ces décisions le souci de favoriser le créancier privilégié et de le rendre *le plus indépendant possible de l'état financier du propriétaire.* Du reste, la survenance de la faillite après l'interruption de la construction ne change guère la situation du constructeur : son contrat subsiste; il continue d'attendre la possibilité de poursuivre ses travaux. De fait, s'ils apportent vraiment une plus-value à l'immeuble, la masse des créanciers aura probablement avantage à ce que le constructeur les termine avant la liquidation (46) : ainsi la faillite, comme telle, ne compromet pas irrémédiablement la possibilité pour le constructeur de poursuivre ses travaux. Ce n'est donc qu'au refus du syndic (47) de terminer les travaux que le constructeur devra les considérer comme abandonnés, tel que nous l'avons suggéré plus haut.

---

(45) — — — — —

(46) "There is power under section 10 (1) (c) of the Bankruptcy Act to carry on the business in order that a sale be made of a going concern in a good state for sale; and with a view to the sale of the business as a going concern the trustee may carry on the business not merely be completing contracts already entered into, (. . .) but also by entering into new contracts, in which case he must pay any debts incurred, like any other debtor, promptly at maturity." Duncan et Honsberger, *Bankruptcy in Canada*, p. 122.

(47) Cf. supra page ___ et notes 39 et 40.

Toutefois, dans certaines circonstances particulières, cette règle ne pourrait-elle pas trouver exception ? On peut imaginer des situations où la mise en faillite s'élève comme un obstacle vraiment infranchissable et, partant, qui compromet en toutes probabilités la poursuite des travaux de construction.

Ce serait le cas, pensons-nous, d'une entreprise dont le seul avoir serait l'immeuble en construction, si ce genre d'immeuble n'offrait guère d'intérêt pour le commerce général. Ce serait peut-être aussi le cas de la faillite d'une entreprise qui est en voie de lancement, mais qui ne réussit pas à se tailler une place sur le marché. Pareilles faillites déclencheraient automatiquement l'abandon de toutes constructions, à notre avis. Dans ces hypothèses, on utiliserait très probablement comme critère l'importance relative de l'immeuble en construction par rapport à l'entreprise globale.

c) *La vente de l'immeuble*

Il faut par contre se garder d'assimiler la vente de l'immeuble en construction à la cession qu'en fait le débiteur failli au syndic. En effet, le transfert de propriété de l'immeuble, impliqué dans le contrat de construction, rend ce dernier *sans objet* et dépourvu de toute valeur, à moins bien entendu que la vente ne soit accompagnée de la novation du contrat; car *l'acquéreur n'est évidemment pas lié par ce contrat* auquel il est étranger, bien qu'il doive subir le privilège qui en résulte. Ainsi, selon nous, le constructeur qui apprend la vente d'un immeuble, sur lequel les travaux qu'il effectuait sont suspendus, non seulement est justifié de considérer son contrat résolu, mais il doit même reconnaître dans ce fait l'abandon définitif des travaux (48) et enregistrer en conséquences son privilège.

d) *Le décès du propriétaire*

Aux termes mêmes de l'art. 1694 C.C., le décès du propriétaire de

(48) Cette interprétation semble se dégager de l'arrêt Perreault Ltée v. Brault et Saint-Jean, [1957] B.R. 827. Il s'agissait en l'occurrence de travaux qu'on avait *abandonnés d'un commun accord*, pour insuffisance de fonds. Plusieurs mois après cet abandon, le propriétaire vendait l'immeuble à un tiers de bonne foi, à la connaissance du fournisseur réclamant. Or, ce tiers ayant lui-même complété les travaux, le fournisseur tenta de se prévaloir de son privilège. Les deux cours saisies du litige ont rejeté sa demande, en se basant et sur l'abandon et sur la vente; mais à notre avis, le premier de ces faits suffisait à décider de l'affaire. Voir aussi in re. Legault, précité, au jugé du jugement de 1re instance, [1938] 44 R.J. 198, qui fut infirmé. Billet v. Loranger, [1945] C.S. 160, notes du juge Forest, (p. 161).

l'édifice en construction ne met pas fin au contrat du constructeur (49). Selon le droit commun, « les droits et obligations du maître passent à ses héritiers (art. 735 ss. C.C.). Bien entendu que les héritiers du maître jouissent du droit de résiliation que l'art. 1691 accorde à ce dernier » (50). En conséquence, pour que le décès du maître confère à l'arrêt des travaux un caractère d'abandon, il faut de la part des héritiers une déclaration ou un geste qu'ils n'entendent pas terminer la construction commencée par leur auteur : car *le décès seul opère tout au plus suspension.*

Pourraient-ils toutefois se prévaloir des derniers mots de l'art. 1694 pour plaider que le décès du propriétaire rendait impossible l'exécution des travaux ? C'est une hypothèse assez rare (51) en matière de construction. Néanmoins, il n'est pas impensable qu'une construction quelconque ne soit destinée, par sa nature et par son site, qu'à l'usage d'un homme — ou peu s'en faut —, et dans cette éventualité, le décès de cet homme avant l'achèvement de la construction signifierait pour le constructeur la fin véritable de ses services, dès qu'il en prendrait connaissance.

L'extinction d'une personne morale est par ailleurs une hypothèse beaucoup plus fréquente; et ses conséquences juridiques diffèrent radicalement de celles du décès d'une personne physique. « La mort » d'une corporation conduit à sa disparition totale, moyennant les formalités prévues par la loi, si bien que le constructeur qui apprend sa liquidation prochaine se trouve dans la même situation financière que si la corporation résiliait le contrat : toutes possibilités de continuation des travaux disparaissent. La dissolution équivaut donc pour lui à l'abandon des travaux (52), et la date où il apprend cette décision (53) marque le début du délai de trente jours pour enregistrer son privilège.

---

(49) Seule l'hypothèse du contrat par devis et marché est ici envisagée, car c'est à proprement parler ce contrat qui est le plus susceptible de suspension et d'abandon. La règle est d'ailleurs fondamentalement la même que pour le louage du service personnel des ouvriers: « Pas plus que la mort de l'ouvrier, et avec plus de raison, la mort du maître ne met fin au contrat de louage d'entreprise. » P. B. Mignault, *Droit civil canadien,* t. 7, p. 420.

(50) *Ibidem.*

(51) Les auteurs québécois ne citent aucune décision sur ce point, ni en matière de construction ni en quelque autre que ce soit.

(52) Faribault écrit au sujet du louage du service personnel: « Lorsque l'employeur est une personne morale ou une compagnie, sa dissolution met fin au contrat. » *Droit civil du Québec,* t. 12, p. 313. Mais comme nous venons de le mentionner, la règle vaut également pour le louage d'ouvrage par devis et marché.

(53) L'art. 3 de la loi provinciale de la liquidation des compagnies, [1964] S.R.Q. ch. 281, édicte que, depuis l'approbation par les actionnaires d'une résolution

e) *Un concours de circonstances*

Enfin, il serait présomptueux de chercher uniquement dans des faits isolés des indices de l'abandon des travaux. Le manque de capitaux, la survenance d'une faillite et d'autres événements semblables ne suffisent sans doute pas, par leur influence isolée, à compromettre définitivement des projets de construction, mais *la conjoncture de quelques-uns d'entre eux* peut souvent conduire à l'effet opposé.

Parfois, l'addition d'un seul fait, d'un détail, suffit pour emporter la décision du tribunal. Par exemple, on a jugé comme un abandon l'ajournement *sine die* des travaux de construction d'un poste de radio, alors que le propriétaire « manquait de finances et en second lieu qu'il n'avait pu se procurer un permis pour exploiter ce poste de radio » (54). L'impossibilité d'obtenir ce permis, ajoutée à l'insolvabilité du propriétaire, devait donc *avertir le constructeur privilégié* qu'il perdait toutes possibilités de compléter l'ouvrage commencé dans un délai raisonnable : il devait en déduire que les travaux étaient abandonnés. Dans d'autres affaires (55), les indices d'abandon sont plus nombreux et révèlent avec encore plus d'évidence qu'il est devenu improbable de continuer des travaux suspendus.

*

* *

On constate donc que le rôle du tribunal conserve toute son importance : aucune formule pré-établie ne peut écarter *sa discrétion* en cette matière. Car dans chaque espèce, un seul élément peut suffire à renverser les règles respectives que nous avons proposées ci-dessus.

à cet effet, « la compagnie n'existe et ne fait ensuite d'opérations que dans le but seulement de liquider ses affaires ».
C'est donc, à notre avis, à compter du moment où cette résolution dûment adoptée lui est communiquée que le constructeur doit considérer comme abandonnés les travaux qui en dépendent. Par ailleurs, s'il n'est pas avisé personnellement, il sera réputé être averti de la dissolution par la publication de l'avis de cette résolution dans la *Gazette officielle,* ou par la publication de l'avis de dissolution prévu à l'art. 26, para. 2 de la loi provinciale des compagnies, [1964] S.R.Q. ch. 271.

(54) Juge Casgrain dans Dorval v. Plante et autres, [1951] C.S. 359.

(55) Dans Billet v. Laronger, précité, un sous-contracteur réclame la réalisation de son privilège. On y trouve la conjoncture suivante: « La résiliation du contrat entre le propriétaire et l'entrepreneur principal, (...) l'absence durant plus de 18 mois d'ouvriers sur le chantier, (...) l'insolvabilité du maître, (...) la vente du bâtiment inachevé (...) constituent une preuve irréductible que les travaux étaient nécessairement abandonnés quand le sous-contracteur a enregistré son privilège. » Juge Forest, p. 161.

Il n'y a en définitive qu'*une règle générale qui guide* le tribunal dans l'examen de l'attitude des parties et dans l'interprétation des circonstances qui entourent de près ou de loin l'interruption des travaux : il doit rechercher à *quel moment les causes de la suspension sont apparues ou devaient apparaître insurmontables aux yeux du constructeur.* C'est ce qui marque l'abandon des travaux, « la fin des travaux ». Telle est donc, à notre avis, la seule constante valable qu'on puisse dégager de l'ensemble des décisions rendues en matière de privilèges de constructeur, lorsque la cour doit décider quand la suspension des travaux s'est transformée en un abandon. En revanche, il semble bien que cette règle soit assez générale pour s'appliquer à toutes les espèces.

*

* *

Conclusion

L'interruption des travaux de construction a soulevé plus d'une énigme en droit québécois. Dans un domaine aussi *proche des réalités économiques* changeantes, il était d'ailleurs tout à fait normal que le législateur laisse au tribunal une part appréciable de discrétion, non seulement dans l'appréciation des faits, mais aussi dans l'élaboration de la règle de droit. Voilà pourquoi notre jurisprudence n'a pas hésité depuis le début du siècle à attaquer le problème de l'effet de l'interruption des travaux sur la conservation du privilège de construction.

Elle a maintenu bon cap dans cette voie. Nos tribunaux ont vite perçu que certains créanciers privilégiés ne devaient pas supporter les mêmes rigueurs que d'autres, dont le retard à enregistrer leur privilège paraissait vraiment inexcusable pour des gens de leur expérience : *les interruptions temporaires* ont donc été considérées comme des périodes de construction active : *les interruptions définitives* au contraire ont été assimilées à la fin des travaux. La règle veut donc que, dès que le créancier est averti de l'abandon des travaux de construction, le délai de trente jours pour enregistrer son privilège commence à courir : la protection du public l'exige.

Mais nos tribunaux étaient alors appelés à élucider des situations qui tenaient à la fois de la suspension et de l'abandon des travaux. Fidèles à l'esprit de la loi, soucieux d'accorder le plus de chances possible au constructeur surpris par un revirement des événements, mais aussi

conscients de la nécessité d'avertir les tiers et d'écarter les équivoques, ils ont fixé comme *limite entre la suspension et l'abandon* des travaux, l'ébranlement de la certitude ou de la probabilité sérieuse de reprendre les travaux. Dès lors, le constructeur qui constate — ou est présumé constater — que les causes qui avaient provoqué la suspension ne pourront plus être vaincues, dispose de trente jours pour enregistrer son privilège. Or dans cette voie, il reste des champs d'application où la jurisprudence québécoise ne s'est pas prononcée de façon définie, tel le cas de vente de l'immeuble en construction. Suivra-t-elle la ligne de décision qu'elle s'est tracée jusqu'à présent ? C'est à souhaiter.