

LES CONTRATS DE CONSTRUCTION : N° 2

3. Contrats en gérance de projet

Description : Il s'agit de la réalisation d'un ouvrage dans des circonstances où le propriétaire octroie lui-même les sous-traitances et achète les matériaux, qui lui sont facturés directement. Le constructeur engagé assure la surveillance et la coordination des travaux et est rémunéré à honoraires fixes ou périodiques.

Avantages pour le constructeur	Avantages pour le propriétaire
<ul style="list-style-type: none"> - Un revenu assuré. - Il assume une responsabilité moindre. 	<ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit en quelque sorte d'une version différente du contrat au prix coûtant majoré, dans lequel le propriétaire est assuré de bénéficier au maximum des réductions, sans vérification.
Inconvénients pour le constructeur	Inconvénients pour le propriétaire
<ul style="list-style-type: none"> - Les profits sont limités. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessite qu'il utilise lui-même son crédit pour le financement de la construction. - Il doit avoir une licence de constructeur propriétaire s'il signe directement avec les entrepreneurs spécialisés, sans l'intermédiaire de l'entrepreneur général.

Commentaires : Le propriétaire assume une responsabilité plus grande que dans le cadre de contrats à forfait ou à prix coûtant majoré. Souvent, il n'a aucune garantie sur l'ouvrage. L'étendue exacte de la responsabilité assumée peut varier selon le contrat et l'importance des pouvoirs de gestion accordés et la compétence du gérant.

4. Contrats design-construction (clé en main) à prix forfaitaire

Description : Il s'agit d'un contrat où l'ouvrage n'est décrit que de façon générale et où le constructeur s'engage à concevoir l'immeuble, faire exécuter les plans et livrer une construction terminée. La rémunération peut être à prix fixe ou à prix coûtant majoré, mais le principe de ce genre de contrat est que le constructeur est responsable de tous les professionnels et sous-traitants, et doit livrer un produit fini.

Avantages pour le constructeur	Avantages pour le propriétaire
<ul style="list-style-type: none"> - Une grande liberté d'exécution; une fois le contrat accordé, tous les intervenants sont sous sa gouverne. 	<ul style="list-style-type: none"> - Il a un seul interlocuteur pour toutes les phases du projet, incluant souvent l'acquisition du terrain. - La responsabilité est totalement assumée par le constructeur pour toutes les étapes et tous les aspects de la construction.
Inconvénients pour le constructeur	Inconvénients pour le propriétaire
<ul style="list-style-type: none"> - Il assume une responsabilité totale envers le propriétaire, y compris la responsabilité pour les interventions des professionnels qu'il a engagés. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le constructeur est juge et partie quant à la nature et à la qualité des travaux à effectuer.

Commentaires : Ce type de contrat peut exiger, dans certaines circonstances, un financement plus grand de la part du constructeur.

5. Contrats à prix forfaitaire unitaire

Description : Ce genre de contrat, utilisé pour certains types de travaux, par exemple des travaux de route, définit d'avance le prix selon des unités fixes (p. ex. : mètres cubes de roc, volume d'agrégats utilisés, mètres linéaires de tuyaux posés, etc.). Il peut être utilisé à l'intérieur d'un contrat à forfait selon plans et devis, ou d'un contrat à prix coûtant majoré, comme moyen de calcul de toute modification en cours de chantier ou de tout travail supplémentaire demandé. Les incidences sur le financement du contrat et sur la responsabilité de l'entrepreneur ne sont pas nécessairement spécifiques à ce type de contrat, qui est plutôt un moyen de rémunération qu'un contrat à proprement parler.

Note : Les contrats à forfait selon plans et devis et les contrats à prix coûtant majoré (*cost-plus*) sont traités dans notre aide-mémoire « Les contrats de construction : n° 1 ». **ATTENTION :** Tout contrat conclu au Québec doit être interprété selon les dispositions du Code civil du Québec, particulièrement les articles 2098 à 2129.

Le présent document est un aide-mémoire seulement et ne remplace pas l'opinion de votre avocat.

P.S. : La majorité de nos aide-mémoire est disponible gratuitement : www.lgra.ca

© Lalonde Geraghty Riendeau, Avocats S.P.A., 2015