Bulletin d’information juridique à l’intention des spécialistes du secteur de l'Immobilier, Numéro 5

1 décembre 2012

SOMMAIRE

Gestion immobilière : quand un bris de contrat devient-il négligence grossière ?
Assurer la sécurité des citoyens est l’une des premières obligations d’un État

GESTION IMMOBILIÈRE : QUAND UN BRIS DE CONTRAT DEVIENT-IL NÉGLIGENCE GROSSIÈRE ?

Louis-Martin Dubé

Le 10 octobre 2012, la Cour d’appel du Québec a rendu un jugement des plus intéressants pour les propriétaires et gestionnaires d’immeubles commerciaux[1].

En mai 1976, Placements Samen Inc. fait l’acquisition du Gordon Brown Building situé sur le boulevard De Maisonneuve Ouest, près de la rue Bleury.

Samen en confie immédiatement la gestion à Monit Management Limited aux termes d’un contrat qui demeurera en vigueur pendant 28 ans. En septembre 2003, Samen avise Monit que le contrat de gestion prendra fin le 31 décembre de cette même année.

Une inspection du Gordon Brown Building réalisée par Gestion Sidev inc., la firme de gestion immobilière engagée par Samen pour remplacer Monit, révèle que certaines parties de la structure du stationnement souterrain sont à ce point détériorées qu’elles doivent être démolies et reconstruites. Dans une lettre adressée à Monit par les avocats de Samen, le propriétaire affirme que Monit est responsable du piètre état de la dalle de béton, ayant négligé d’effectuer les travaux d’entretien et de réparation appropriés à l’époque où elle en assurait la gestion, soit entre 1977 et 2004 et, par conséquent, Samen exige que Monit procède aux travaux de réparation nécessaires à ses frais. Monit nie avoir mal agi et affirme que Samen ne s’est jamais plainte de quoique ce soit quant aux travaux d’entretien et de réparation assurés par Monit, et qu’il est bien connu que le propriétaire n’investit pas dans l’entretien de ses propriétés immobilières à Montréal.

Samen décide de procéder aux importants travaux de réparation recommandés par son ingénieur en structures et entame des poursuites contre Monit devant la Cour supérieure du Québec, réclamant des dommages-intérêts pour violation de contrat au montant de 743 229,77 $. Monit réplique par une demande reconventionnelle pour 135 000 $ en dommages-intérêts alléguant que l’action de

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

Samen est illégale et abusive. Le 17 juin 2010, le juge Louis Crête J.C.S[2] déclare que Monit ne s'est pas dûment acquitté de ses obligations établies aux termes du contrat et qu'elle a fait montre de négligence grossière et il se range du côté de Samen pour une partie du moins des dommages réclamés. Monit porte la cause en appel devant la Cour d'appel du Québec.

Le juge Jacques A. Léger, J.C.A, auteur du jugement unanime rendu par les trois juges siégeant à la Cour d'appel, examine, en premier lieu, les obligations de Monit aux termes du contrat de gestion immobilière conclu avec Samen et constate qu'en vertu de l'article 2 du contrat, Monit doit [traduction] « *exploiter et gérer l'immeuble en tant qu'administrateur prudent* » de même qu'elle doit, entre autres obligations [traduction] « *voir à ce que soient réalisés tous les travaux de réparation devant être effectués par un propriétaire et qui, de l'avis du gestionnaire, à sa seule appréciation, sont nécessaires en vue d'assurer l'entretien et le maintien de l'immeuble* ». Le contrat contient également une disposition exonérant Monit de toute responsabilité envers Samen, sauf si le gestionnaire se rend coupable d'une faute intentionnelle ou de négligence grossière.

Monit soutient que sa stratégie de gestion consistait à maximiser les revenus tout en limitant les dépenses, et que cela a été fait en conformité avec les instructions reçues du propriétaire. Elle prétend également qu'elle se devait d'agir au mieux des intérêts du propriétaire. Cela explique la décision qu'elle a prise de réduire au minimum l'entretien de la propriété dans le but de maximiser les profits. Loin de ne pas avoir tenu compte des intérêts du propriétaire, elle dit avoir agi dans l'intérêt de celui-ci et que, par conséquent, sa conduite ne devrait pas être considérée comme relevant de la négligence grossière.

Bien qu'on ne puisse nier que la société de gestion avait pour mission de maximiser les profits à tirer du Gordon Brown Building, une telle obligation annule-t-elle complètement les autres obligations de Monit qui sont clairement énoncées dans le contrat, en particulier l'obligation d'entretenir et de préserver l'immeuble tel que l'exige l'article 2 ?

La Cour répond par la négative. En définitive, le fait que Monit ait négligé pendant une longue période d'assurer l'entretien et la réparation de la dalle de béton du stationnement et qu'elle avait connaissance que cette structure se détériorait de façon importante, cela équivalait, selon la Cour, à une négligence grossière. Bien qu'il soit vrai qu'en vertu de l'article 2 du contrat la société de gestion pouvait à sa discrétion déterminer les travaux d'entretien et de réparation que pouvait nécessiter l'immeuble de temps à autre, elle n'avait pas, de ce fait, le droit de négliger l'exécution d'une obligation clairement exprimée dans le contrat de gestion — l'obligation d'entretenir et de préserver l'immeuble — au motif qu'il était préférable de laisser la dalle de béton du stationnement se détériorer jusqu'à ce qu'elle doive être entièrement remplacée de manière à éviter le coût de son entretien.

QUELLES SONT LES LEÇONS QUE L'ON PEUT TIRER DE L'AFFAIRE MONIT C. SAMEN ?

Premièrement, qu'un gestionnaire immobilier devrait faire preuve de vigilance à l'endroit d'un propriétaire qui dit ne pas souhaiter dépenser plus qu'il faut pour l'entretien et les réparations, en particulier si certains composants de l'immeuble se font vieux et requièrent plus qu'un entretien régulier. Dans de telles circonstances, il peut s'avérer difficile pour le gestionnaire de s'acquitter de son engagement d'entretenir et de préserver l'immeuble, puisqu'en bout de ligne, ce n'est pas lui qui tient les cordons de la bourse. Un gestionnaire immobilier devrait dans tous les cas soumettre des recommandations écrites au propriétaire quant aux programmes d'entretien à adopter, aux réparations importantes requises ainsi qu'aux dépenses en capital nécessaires, accompagnées des budgets correspondants, laissant au propriétaire le choix de décider des sommes qu'il est disposé à consacrer à l'entretien de l'immeuble.

Et deuxièmement, qu'une disposition contractuelle exonérant le gestionnaire immobilier de toute

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

responsabilité, bien qu'elle puisse être valide, a ses limites. Non seulement le gestionnaire immobilier sera-t-il tenu responsable dans les cas évidents de faute intentionnelle ou de faute lourde (que le contrat en fasse mention ou non), mais en présence d'une violation claire et grave du contrat par le gestionnaire, un tribunal peut être tenté d'accorder réparation au propriétaire ayant subi des dommages, malgré la présence d'une clause d'exonération dans le contrat.

ASSURER LA SÉCURITÉ DES CITOYENS EST L'UNE DES PREMIÈRES OBLIGATIONS D'UN ÉTAT

Ariana Lisio

C'est probablement avec l'objectif d'assurer la sécurité des citoyens présent à l'esprit que l'ex-premier ministre Jean Charest et son cabinet ont mis en place un projet de règlement le 20 juin 2012 (le « Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment »[3]) qui viendrait modifier le *Code de sécurité du Québec* (le « **Code** »), lequel est adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment*[4], (le « **Règlement** »). S'il est adopté par le nouveau gouvernement, ce Règlement modifiera le Code de manière à y ajouter un nouveau chapitre intitulé « Bâtiment ».

Le Règlement précise, pour l'ensemble du territoire québécois, les normes que doivent respecter les propriétaires, les occupants et les utilisateurs afin d'améliorer la sécurité des bâtiments. Il comporte des normes applicables lors de la construction qui ont pour objectifs la sécurité, la santé ou la protection des bâtiments contre l'incendie et les dommages structuraux. Il prévoit aussi des dispositions plus contraignantes que les exigences initiales lors de la construction, applicables aux lieux de sommeil et aux établissements de soins, incluant des exigences particulières pour les résidences privées pour aînés soumises au mécanisme de certification du ministère de la Santé et des Services sociaux.

Le Règlement contient également des dispositions relatives à l'inspection et à l'entretien des façades de bâtiments et des parcs de stationnement.

En date du présent bulletin, le Règlement n'avait pas été adopté par le gouvernement. Dans le cas où il le serait, et ce, dans son intégralité, quelles seront les conséquences immédiates pour les propriétaires?

Concrètement, de nouvelles normes à l'égard des systèmes de détection et d'alarme incendie devront être respectées. Ces normes ne font qu'homologuer les dispositions liées à la protection contre les incendies, adoptées par le *Code national de prévention des incendies*[5]. Également, les façades de bâtiment ainsi que les parcs de stationnement souterrains ou aériens devront subir des entretiens plus rigoureux et périodiques.

L'entretien des façades du bâtiment s'applique à tout bâtiment d'une hauteur de cinq étages ou plus hors-sol. Pendant la durée d'utilisation du bâtiment, un registre devra être tenu et conservé sur les lieux du bâtiment, et certaines informations de bases devront y être consignées. Une description des travaux de réparations, d'entretien ou de modification des façades ainsi que les rapports de vérification devront notamment faire partie de ce registre. De plus, tous les cinq ans, le propriétaire devra obtenir d'un ingénieur ou d'un architecte un rapport de vérification attestant que les façades ne présentent aucune condition dangereuse et, s'il y a lieu, des recommandations visant à corriger les défaillances des façades devront être formulées. Des particularités sont applicables quant à la fréquence de l'obtention des rapports de vérification si un bâtiment a plus de 10 ans.

À l'égard des parcs de stationnement, la même logique de vérification s'applique. Un registre doit

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

être conservé sur les lieux du stationnement, et une description sommaire doit y être consignée (nom du propriétaire, descriptions des travaux, etc.). Par ailleurs, une vérification annuelle par le propriétaire du parc de stationnement est imposée en vertu du Règlement. Cette vérification doit faire l'objet d'une fiche (jointe au Règlement), qui fait état des conditions constatées, lesquelles sont appuyées de photographies datées. De plus, tous les cinq ans, le propriétaire doit obtenir un rapport de vérification approfondie d'un ingénieur. Finalement, une vérification supplémentaire du parc de stationnement doit être effectuée à la suite de tout événement pouvant avoir une incidence sur son comportement structural.

Le présent bulletin présente un bref énoncé des responsabilités et des coûts additionnels qui incomberont au propriétaire d'un bâtiment visé par le Règlement. Si le projet de règlement est adopté, nous espérons que l'objectif de sécurité qui en a motivé la création guide les propriétaires qui y seront soumis.

---

[1] *Monit Management Limited* c. *Samen Investments inc.*, 2012 QCCA 1821.

[2] *Samen Investments* inc. c. *Monit Management Limited*, 2010 QCCS 2618.

[3] Gazette officielle du Québec, 20 juin 2012, 144e année, no 25, page 3157.

[4] L.R.Q. c. B-1.1.

[5] Normes établies par le *Code national de prévention des incendies* — Canada 2010 (CNRC 53303F) publiées par la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies du Conseil national de recherches du Canada.

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.