

L'impact de la pandémie sur l'augmentation du prix de vente prévu de votre habitation

Avril 2021

Certains d'entre vous font actuellement face à une augmentation du prix de vente prévu de leur habitation, imposée par leur entrepreneur après la signature du contrat préliminaire et se demandent quoi faire.

Il est important de souligner qu'il n'y a pas de réponse précise à donner à ce sujet puisque la législation n'impose pas aux parties un modèle particulier de contrat préliminaire. Vous et votre entrepreneur avez le choix entre le modèle de la Garantie de construction résidentielle (GCR), celui de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) ou le contrat préliminaire « maison » rédigé par l'entrepreneur lui-même. C'est la raison pour laquelle il faut analyser votre contrat et déterminer si d'une part, l'entrepreneur est en droit de modifier le prix prévu et d'autre part, si vous êtes tenu d'accepter cette augmentation.

Certains contrats peuvent contenir des clauses spécifiques sur la modification du prix de vente. Par exemple, le modèle du contrat préliminaire proposé par l'APCHQ indique :

*"Dans l'éventualité où des augmentations imprévisibles du prix des matériaux ou des modifications aux conditions de travail (...) auraient pour effet d'augmenter les coûts de construction du vendeur, **avant la date de signature du contrat de vente notarié**, ce dernier aura le droit, en justifiant telle augmentation auprès du promettant-acheteur, de réviser à la hausse le prix du contrat. (...)"*

Par cette clause, l'entrepreneur conserve son droit de revoir le prix à la hausse dès qu'une condition reconnue se présente mais en le justifiant.

Lorsque vous aurez à signer un contrat préliminaire qui englobe des clauses semblables, il est important de vous assurer de bien les comprendre, car après l'avoir signé vous devrez les respecter.

Dans un contrat où le prix est fixe, sans clause d'augmentation prévue, l'entrepreneur peut être tenu responsable de cette augmentation car les contrats de construction comportent une obligation de résultat.

Le modèle du contrat préliminaire proposé par la GCR contient des clauses sur la force majeure en cas de retard de livraison du bâtiment. Pour ce type de contrat préliminaire, en absence de clauses sur l'augmentation des prix, l'entrepreneur peut invoquer la force majeure pour avoir un délai additionnel afin de finaliser la construction (1).

Qu'elle soit incluse ou non dans le contrat, la force majeure peut toujours être invoquée par les parties.

À ce jour, les tribunaux n'ont pas encore rendu de jugement sur la force majeure dans le domaine de la construction. Cependant, celui qui invoque la force majeure doit réunir trois éléments : *l'imprévisibilité*, *l'irrésistibilité* et *l'extériorité* (2). Nous devons aussi considérer le moment de la signature du contrat. Ainsi, un contrat préliminaire signé avant la pandémie et un autre signé durant la pandémie n'ont pas la même finalité puisqu'il n'y a pas d'élément d'imprévisibilité (3).

Par conséquent, avant de conclure le contrat préliminaire, soyez prudent! N'hésitez pas à poser toutes vos questions à l'entrepreneur et informez-vous auprès de tout professionnel en droit, pour mieux comprendre vos obligations qui en découlent.

Cette capsule ne constitue pas un avis juridique.

Pour en savoir plus, contactez SOS Plan de garantie résidentielle au 514.228.3962 poste 7002 ou rendez-vous sur sosplandegarantie.ca

Références:

(1) Covid-19 : le concept de force majeure dans le secteur de la construction – perspective de droit québécois, 20 mars 2020. En ligne <https://gowlingwlg.com/fr/insights-resources/articles/2020/covid-19-force-majeure-and-construction/>

(2) Code civil du Québec, RLRQ, c-1991, art., 1470.

(3) Le Coronavirus, la force majeure et la réalisation des contrats, Asselin, Mélanie, Fondation du Barreau, 9 avril 2020. En ligne [https://edoctrine.caij.qc.ca/fondation-du-barreau/Le-monde-juridique-en-temps-de-crise-\(2020\)/i302543fb-55f1-407b-884a-446b5a15d104](https://edoctrine.caij.qc.ca/fondation-du-barreau/Le-monde-juridique-en-temps-de-crise-(2020)/i302543fb-55f1-407b-884a-446b5a15d104)