

# DROIT DE LA CONSTRUCTION : LE CAUTIONNEMENT POUR PAIEMENT DES MATÉRIAUX ET SERVICES

Le cautionnement pour paiement des matériaux et services est une exigence courante des propriétaires et des donneurs d'ouvrage dans le cadre de chantier de construction. Cet outil constitue une protection efficace pour les sous-traitants en cas d'insolvabilité ou de faillite de l'entrepreneur général. Malheureusement, trop d'entrepreneurs sous-traitants ignorent les mécanismes d'un tel cautionnement ainsi que les avis à donner afin de cristalliser le droit à la protection offerte par le cautionnement.

En somme, les propriétaires exigent que l'entrepreneur général contracte une forme d'assurance, la caution, visant exclusivement à payer les sous-traitants en cas de défaut de l'entrepreneur de le faire. Cependant, tel que le prévoit le Code civil, un cautionnement sera interprété restrictivement de sorte que toutes les conditions apparaissant au cautionnement devront être rigoureusement respectées. À ce sujet, la lecture attentive du cautionnement par le sous-traitant avant de débiter ses travaux devient impérative, notamment puisqu'il existe plusieurs types de cautionnement pour paiement des matériaux et services.

L'avantage du cautionnement réside en ce qu'il couvre non seulement les travaux prévus par le contrat de sous-traitance mais aussi les travaux supplémentaires requis en cours de chantier.

## Les cautionnements ouverts et fermés

Le cautionnement ouvert est sans contredit le plus favorable puisqu'il protège non seulement les sous-traitants mais aussi les sous-traitants et fournisseurs de ces derniers (les « sous-sous-traitants »). Le cautionnement fermé, quant à lui, limite la protection aux entreprises qui contractent directement avec l'entrepreneur général.

## Les avis préalables

Qu'ils soient ouverts ou fermés, certains cautionnements exigent, pour profiter de la protection, qu'une dénonciation écrite du contrat de sous-traitance soit faite et ce, avant le début des travaux. À l'instar de plusieurs autres conditions contenues au cautionnement, le défaut de se conformer à cette exigence est fatal et le sous-traitant ne peut plus se prévaloir de la protection.

## Les demandes de paiements et le recours en justice

Tous les cautionnements exigent qu'une demande formelle de paiement soit acheminée dans les 120 jours de la fin des travaux des sous-traitants. Contrairement à l'hypothèque légale de la construction, ce délai se calcule à partir de la date des derniers services rendus par le sous-traitant désirant se prévaloir de la protection. Il faut se rappeler qu'en matière d'hypothèque légale, il n'existe qu'une seule fin des travaux pour l'ensemble du chantier, alors qu'en vertu du cautionnement, chaque sous-traitant a sa propre fin des travaux aux fins du calcul du délai.

Cette demande de paiement doit être écrite et une preuve de réception doit être obtenue. Si la caution refuse de payer, le sous-traitant devra alors s'adresser aux Tribunaux dans le délai usuel de prescription de trois (3) ans.

## La limite de la protection

Les compagnies de caution indiquent toujours, dans leur cautionnement, le montant maximal jusqu'à concurrence duquel elles acceptent d'endosser les obligations de l'entrepreneur général. Si l'ensemble des réclamations des sous-traitants dépasse le montant prévu, l'ensemble des créanciers sera alors payé au prorata.

## Obtenir le document de cautionnement

Certains intervenants de la construction peuvent se montrer réticents à dévoiler les termes du cautionnement. En ce cas, il n'en tient qu'aux bénéficiaires du cautionnement de multiplier les demandes auprès du donneur d'ouvrage, des professionnels et de l'entrepreneur général afin d'en obtenir copie et de s'assurer que vous en respectez intégralement les conditions.



**POTHIER MORENCY**  
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Depuis plus de 35 ans

## Me Pierre-Yves Ménard

1175, boul. de la Rive-Sud,  
bureau 300  
Lévis (Québec) G6W 4M6

3075, chemin des Quatre-Bourgeois,  
bureau 400

Québec (Québec) G1W 4X5

Tél. : 418 651-9900

Télé. : 418 651-5184

Courriel : [pymenard@pothiermorency.com](mailto:pymenard@pothiermorency.com)

Site Web : [www.pothiermorency.com](http://www.pothiermorency.com)



Me Pierre-Yves Ménard