



Par **Stephen G. Revay**

*L'Université de Calgary a sollicité notre assistance relativement à la création d'une chaire en accords contractuels.*

*Cette chaire sera vouée à l'établissement d'un cadre et de relations de collaboration entre*

*maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage en matière de conception et d'exécution de projets, ainsi que d'approvisionnement. Ce cadre vise à instaurer un climat de confiance entre les parties et à accroître l'innovation et la créativité par l'adhésion à des concepts de constructibilité et d'analyse de la valeur.*

*La chaire sera axée sur la structure des contrats de construction, et une attention particulière sera accordée aux dimensions juridiques, financières et humaines. On valorisera notamment la juste répartition des risques, le partage des gains, les incitatifs et la résolution dynamique des conflits.*

*On s'attachera en outre à favoriser la tendance positive qui se manifeste actuellement au sein de l'industrie en encourageant les maîtres d'ouvrage à éviter les conflits et à réaliser des économies en réévaluant leurs politiques et procédures de répartition des risques et d'adjudication de contrats. Sur cette lancée, on s'emploiera à élaborer et à instaurer un mode de répartition des risques visant à promouvoir un climat favorable à l'innovation et à une mise en application vigoureuse des concepts de constructibilité et d'analyse de la valeur, compte tenu des incidences juridiques et professionnelles.*

#### AVANTAGES POUR L'INDUSTRIE

*Tirant parti de la réussite du programme d'études spécialisées en gestion de projets de l'Université de Calgary, la chaire envisage de proposer:*

- des cours de formation de courte durée;
- des conférences et séminaires;
- des recherches axées sur l'industrie;
- des publications et guides à l'intention des intervenants de l'industrie.

*L'Université de Calgary accueillera favorablement les apports financiers de l'industrie et y donnera suite de façon appropriée.*

## CONFLITS DANS LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION: quelques perspectives

**Paul Sandori**, Dipl.Ing.Arch. O.A.A. F.R.A.I.C., Revay Stanley Inc., Toronto

Au cours de 1998, la Cour suprême du Canada entendra l'appel de *M.J.B. Enterprises Ltd. c. Defence Construction (1951) Limited*. Après quelque 15 ans de litige, nous saurons si la clause dite «de privilège» des contrats d'appel d'offres selon laquelle *il n'existe pas d'obligation de retenir la soumission la plus basse ni l'une quelconque des soumissions présentées* confère effectivement au maître d'ouvrage le droit de **ne pas** accepter la soumission la plus basse ou une quelconque autre soumission.

La décision qui sera rendue alors aura pour effet de soulager l'industrie. Il est néanmoins étonnant que le plus haut tribunal du pays doive se pencher sur une disposition contractuelle dont le sens semble être clair pour chacun. S'il en est ainsi, c'est que le cadre juridique qui entoure les conflits dans le secteur de la construction s'est modifié et parce qu'il continue de changer.

**La clause de privilège.** La clause de privilège est une disposition du contrat d'appels d'offres, ou ContratA, instauré en 1981 par la Cour suprême du Canada dans sa décision relative à la célèbre affaire *Ron Engineering*<sup>1</sup>. La motivation profonde de cette décision était, selon le juge Estey, de préserver l'intégrité du processus d'appel d'offres... lorsqu'il est possible de le faire en vertu du droit des contrats.

Certains tribunaux ont visé ce même objectif en privilégiant une autre approche, soit en adaptant le droit des contrats audit objectif. Ils ont établi que **l'équité** était une condition implicite du ContratA et qu'un maître d'ouvrage ne pouvait invoquer la clause de privilège pour attribuer injustement un marché.<sup>2</sup> D'autres juges s'en sont tenus au strict libellé de la loi, estimant qu'un contrat est un contrat et qu'il incombe aux tribunaux d'en confirmer la teneur plutôt que de tenter de la parfaire.<sup>3</sup>

La clause de privilège elle-même est relativement peu importante par rapport au principe général en cause, c.-à-d. le

rôle des tribunaux dans le processus de construction.

Comme la plupart des autres secteurs d'activité, l'industrie de la construction est assujettie à des forces économiques. Les appels d'offres concurrentiels ne constituent que la première étape d'une joute où les intérêts économiques du maître d'ouvrage peuvent s'opposer à ceux du maître d'œuvre, tout comme les intérêts du maître d'œuvre divergent souvent de ceux des sous-traitants.

Si le principe de l'équité doit s'appliquer à la première étape, pourquoi en serait-il autrement aux autres stades du processus? Pourquoi ne considérerait-on pas le caractère équitable des demandes de suppléments? Toutes les prétentions de retards sont-elles justes? Incombe-t-il aux tribunaux d'arbitrer le cycle des projets de construction de bout en bout?

Cette perspective est redoutable compte tenu du nombre de poursuites engagées depuis l'affaire *Ron Engineering* et du climat d'incertitude que cette décision a engendré.

**Le marchandage de soumissions.** La Cour suprême devra également trancher la question de savoir si la clause de privilège autorise le maître d'ouvrage à *recourir au marchandage de soumissions tant à l'égard des maîtres d'œuvre qui présentent des soumissions qu'à l'égard de ceux qui n'en présentent pas*. Si la Cour déclare illégal le marchandage de soumissions des maîtres d'ouvrage, il devrait probablement en être de même pour les maîtres d'œuvre.

Il y a fort à parier que la pratique du marchandage de soumissions se poursuivra sans égard aux décisions des tribunaux — peut-être toutefois un peu plus discrètement. Dans une industrie où il est d'usage d'attribuer le contrat au moins-disant, le niveau de risque élevé et les faibles marges de profit défavorisent les maîtres d'œuvre qui tentent de réunir les meilleures ressources, les matériels les plus performants et la main-d'œuvre la plus qualifiée et la plus expérimentée.

Les entrepreneurs généraux sont essentiellement des courtiers, qui dépendent d'un nombre limité de sous-traitants. Dans ce contexte, le moins-disant est l'entrepreneur général dont l'évaluation est la plus erronée ou celui qui, d'une façon quelconque, réussit à soutirer les plus bas prix à ses sous-traitants — et donc à pratiquer le marchandage de soumissions. Les sous-traitants répercutent à leur tour cette politique de moindre résistance sur les sous-sous-traitants et les fournisseurs de première ligne.

Souvent mise à l'essai, la pratique d'attribuer les marchés de concept aux architectes ou aux ingénieurs les moins-disants ne s'est heureusement jamais répandue.

Il est manifeste que le processus mène quasi inéluctablement à des revendications et à des conflits. Peut-être de meilleures méthodes auront-elles cours à l'avenir, mais elles ne découleront pas des décisions des tribunaux.

**La négligence.** Alors même que le plus haut tribunal s'apprête à verrouiller les portes de l'écurie contractuelle, le cheval a peut-être déjà pris la clé des champs du droit de la responsabilité ou du «droit de la négligence». Sur ce terrain, les juges peuvent davantage donner libre cours à leurs facultés créatrices. Ils manipulent des notions telles que l'«obligation de vigilance», l'«obligation imposée par l'équité», la «bonne foi», le «commerce honnête», etc., qui sont à cent lieues d'ennuyeuses dispositions contractuelles telles que la «clause de privilège». C'est sans doute dans cette arène que se dérouleront les futurs rodéos juridiques.

La récente décision du juge Dandie de la Cour de l'Ontario en l'affaire *Twin City Mechanical c. Bradsil (1967) Limited*<sup>4</sup> comportait un premier constat de négligence à l'encontre d'un maître d'ouvrage pour des actes ayant causé un préjudice à un sous-traitant pendant le processus d'appel d'offres.

Bradsil, un entrepreneur général pratiquant ouvertement le marchandage de soumissions a économisé d'importantes sommes aux dépens de Twin City, un sous-traitant spécialisé en construction mécanique qui avait déposé l'offre la plus basse au bureau des soumissions stipulé par le maître d'ouvrage, en l'occurrence le ministère de l'Agriculture de l'Ontario. Le ministère n'a rien fait pour mettre fin au marchandage, ne veillant qu'à protéger ses intérêts.

La Cour a statué qu'à titre d'initiateur de l'appel d'offres, le ministère:

*...avait l'obligation de s'assurer que tous les participants au processus qu'il avait engagé soient traités équitablement et en toute bonne foi.*

En particulier, a déclaré le juge, il incombe au ministère de protéger Twin City contre le marchandage de soumissions de Bradsil. Or, un défaut de s'acquitter d'une obligation de vigilance est une

négligence, un délit. Le ministère a donc été déclaré coupable (tout comme le maître d'œuvre réduit à la faillite). Il pourrait en outre être condamné à des dommages-intérêts de 1,25 million\$, somme qui correspond au manque à gagner du sous-traitant.

L'exemple de l'Ontario a rapidement été suivi par le juge Burnyeat de la Colombie-Britannique dans l'affaire *Ken Toby Ltd. c. BC Buildings Corporation*.<sup>5</sup> Le juge a adopté le raisonnement du tribunal ontarien et conclu que BCBC avait à l'égard de Ken Toby, «une obligation imposée par l'équité en vertu de laquelle il incombe [au maître d'ouvrage] d'agir en toute bonne foi». BCBC a dérogé à cette obligation en omettant de suivre les règles relatives au dépôt des soumissions et a dû verser de lourds dommages-intérêts.

Les affaires *Twin City* et *Ken Toby* ont sévèrement sanctionné des maîtres d'ouvrage qui ignoraient tout de la responsabilité qui leur incombait. Des pénalités aussi graves peuvent réduire un maître d'ouvrage à néant. En règle générale, les tribunaux réservent de telles sanctions à des affaires criminelles et n'imposent pas de dommages-intérêts assimilés à des pénalités. On soupèse longuement le comportement d'un défendeur avant de le condamner à des dommages-intérêts exemplaires de l'ordre de quelques milliers de dollars.

**Les obstacles contractuels.** La décision *Ken Toby* montre combien les dispositions contractuelles peuvent être inefficaces à protéger la responsabilité des parties face à un juge résolu à faire observer l'équité.

Dans cette affaire, le maître d'ouvrage a été trouvé coupable d'infraction à une règle relative au dépôt des soumissions et de préjudice au sous-traitant.

Il existe une autre règle de deux pages sur le dépôt des soumissions, dite d'«exclusion de responsabilité». Celle-ci exclut spécifiquement et pour tous motifs la responsabilité pour négligence des diverses parties, y compris celle de l'initiateur de l'appel d'offres. La clause stipule en outre que toutes les parties conviennent de n'engager aucune action contre quiconque pour quelque motif que ce soit, y compris la négligence.

Bien que rédigée dans un abominable jargon juridique, cette règle visait clairement à faire en sorte que les parties recourent au dépôt de soumissions en étant assurées qu'aucune nouvelle responsabilité n'en découlerait. Le juge Burnyeat a rejeté cette règle en raison de son ambiguïté.

Bien sûr, le contrat d'appel d'offres comportait aussi une clause de privilège, dont on n'a pas davantage tenu compte.

Les tribunaux considéraient naguère les contrats comme la manifestation du «droit des parties», et ils en faisaient appliquer les conditions en fonction de

leur signification simple et naturelle. Tel n'est cependant plus le cas en cette ère de l'équité. L'équité est perçue comme un objectif si noble qu'aucun obstacle ne doit empêcher de l'atteindre.

C'est pourquoi les parties ne peuvent plus avoir la moindre certitude quant à l'interprétation que les tribunaux feront de leurs contrats.

Ces décisions auront néanmoins une heureuse conséquence en ce qu'elles amèneront les avocats à réévaluer les libellés de contrats standard dont ils étaient si friands et à tenter d'adopter un langage simple et clair. À noter cependant que la clause de privilège a toujours été formulée en termes simples et clairs — et a néanmoins remontée la filière judiciaire jusqu'à la Cour suprême!

**L'équité pour tous.** Les décisions *Twin City* et *Ken Toby* ont toutes deux été portées en appel et pourraient bien n'être en définitive qu'un feu de paille. Il est toutefois instructif d'envisager ces décisions dans une perspective juridique d'ensemble.

Depuis 20 ans environ, la Cour suprême s'emploie à instaurer une version de la «société juste» en vertu de laquelle chacun a une obligation de vigilance envers tous. Des principes de droit s'en sont trouvés sensiblement modifiés en cours de route.

Il peut sembler incroyable que, jusqu'en 1963, les tribunaux n'auraient pas même envisagé d'invoquer la responsabilité extracontractuelle de quiconque relativement à une simple perte d'argent ou à une «perte purement financière», selon l'expression des juristes. Ces pertes commerciales sont des cas courants, qu'il est en général très difficile de résoudre. La responsabilité en demeure souvent indéterminée, et il n'est pas rare qu'ils ouvrent la porte à un «flot de litiges», selon l'expression du juge Lamer. Aussi les tribunaux refusaient-ils tout simplement de se prononcer sur des cas de pertes purement financières.

En 1963, la Chambre des lords a fait une première brèche dans une porte jusqu'alors maintenue soigneusement fermée en tenant responsable de négligence ayant causé un préjudice financier un banquier qui avait communiqué des renseignements inexacts.<sup>6</sup>

Petit à petit depuis lors, la responsabilité pour préjudice économique ne cesse de s'élargir. En Grande-Bretagne, la Chambre des lords a inversé cette tendance en 1988, mais le Canada poursuit sur sa lancée. À l'heure actuelle, chacun dans l'industrie de la construction peut être tenu responsable envers quelqu'un d'autre sans que soit faite la moindre référence à une clause contractuelle. Il en est ainsi:

- des ingénieurs ou des architectes envers un entrepreneur<sup>7</sup> ou un sous-traitant<sup>8</sup> pour des pertes imputées à une

négligence dans l'élaboration des plans et devis; en reprenant cette logique, peut-être soutiendra-t-on bientôt qu'un entrepreneur ou qu'un sous-traitant a causé un préjudice économique à un consultant en raison d'un travail négligent ayant exigé des instructions ou une supervision supplémentaires, etc.

- des maîtres d'œuvre, architectes, ingénieurs<sup>9</sup> et inspecteurs en bâtiments<sup>10</sup> envers les acheteurs pour des défauts dangereux (mais que peut-on tenir pour exempt de «danger» dans le secteur de la construction? — chaque action en non-conformité engagée par des propriétaires de condominiums est désormais précédée d'une allégation de danger);
- le maître d'ouvrage envers un fournisseur en raison d'une aversion secrète envers un de ses produits ou une préférence pour un produit d'un concurrent.<sup>11</sup>

Ainsi, bien qu'elle soit récente, la responsabilité du maître d'ouvrage vis-à-vis d'un sous-traitant pour manque de vigilance ou d'équité dans le contexte d'une soumission s'inscrit fort bien dans le courant actuel.

Cette responsabilité «tous azimuts» se traduit-elle par une justice et une équité accrue? Pendant que méfiance mutuelle, dénis de responsabilité et litiges sont en hausse, un exode de ressources financières frappe une industrie qui, peut-être plus que toute autre, déplore une insuffisance de ressources.

Si le «flot de litiges» ne déferle pas, ce n'est certes pas par manque d'incitation. En l'occurrence, ce sont probablement les coûts judiciaires qui font contrepoids. Depuis toujours très élevés, ces derniers, qui s'ajoutent aux frais contractuels, se sont encore alourdis par suite de la multiplication des allégations et des contre-allégations de négligence.

Une récent litige<sup>12</sup> dans le secteur de la construction a nécessité 85 jours d'enquête, 142 jours d'instruction et un dossier de preuve de 37000 pages. À peu près aussi volumineuse que *Guerre et paix*, la décision a été rendue six ans après le quasi-achèvement des travaux, et elle a rapidement été portée en appel. Les parties ont dépensé plus de 4 millions\$ en frais de contentieux, et le montant adjugé a été inférieur de moitié environ. Et cette facture ne tient pas compte des frais additionnels non comptabilisés au titre des pertes de temps et d'énergie, qui ont sans doute été faramineux.

Il s'agit sans doute là d'un cas exceptionnel, mais il importe de noter que, pour chaque litige porté devant les tribunaux, plusieurs cas semblables sont réglés par pur épuisement financier et physique et que de nombreux autres atteignent des proportions à peine moins extrêmes.

Tandis que les tribunaux élargissent la notion de responsabilité au nom de la justice et de l'équité, leurs objectifs peuvent être compromis par les coûts et les délais excessifs qui découlent en grande partie de la multiplication des obligations et responsabilités. Cette situation a certes quelque chose d'ironique.

**Qu'est-ce que l'équité?** La recherche de l'équité est louable, mais qui doit décider de ce qui est équitable? Des juges bien intentionnés mais peu férus des rouages de l'industrie ont rendu maintes décisions ayant d'importantes incidences sur le secteur de la construction. La décision du juge Estey dans l'affaire *Ron Engineering* en est un exemple frappant parmi d'autres.

L'étonnante décision rendue par le juge Dandie en l'affaire *Twin City* faisait écho au noble objectif de *Ron Engineering*:

*...la protection du système de dépôt des soumissions doit se trouver au premier plan de mes préoccupations.*

Le juge visait en fait à associer les maîtres d'ouvrage à la protection des intérêts des sous-traitants qui utilisent le système de dépôt de soumissions. Il suffit cependant d'un peu de sens commun pour constater que les maîtres d'ouvrage abandonneront simplement ce système. Cette fois, il y a toute chance que la soif d'équité des tribunaux ne se traduise pas uniquement par une multiplication des litiges coûteux: elle pourrait en effet éliminer l'institution qu'elle cherchait précisément à protéger.

Le juge La Forest de la Cour suprême, retraité depuis peu, a aussi fourni un autre exemple classique d'appréciation judiciaire mal fondée :

*À mon avis, on peut affirmer sans risque que la grande majorité des personnes qui font appel à des entrepreneurs en bâtiments pour l'exécution d'un projet doivent compter sur le savoir-faire désintéressé d'un inspecteur en bâtiments pour s'assurer de la bonne exécution des travaux...<sup>13</sup>*

Mais le **doivent**-elles? Il semble que le plus haut tribunal n'a pas entendu parler des services d'inspection couramment effectués par des architectes, ingénieurs et autres professionnels. De cette décision a découlé une multitude d'autres décisions de tribunaux d'instances inférieures qui ont coûté une fortune à plusieurs municipalités. L'ensemble de la collectivité est mise à contribution plutôt que de laisser le propriétaire assumer les coûts d'une résidence édiflée selon les règles de l'art.

Dans une affaire plus récente,<sup>14</sup> le juge La Forest s'est encore une fois porté à la défense des maîtres d'ouvrage et a de nouveau élargi la portée du concept de responsabilité. Le tribunal a statué qu'en ce qui a trait aux défauts réputés dangereux, il y avait d'impérieux motifs de tenir les maîtres d'œuvre responsables

de négligence même à l'égard des acheteurs postérieurs d'un immeuble.

L'idée naïve que de tenir les maîtres d'œuvre ainsi responsables inciterait ces derniers à faire un meilleur travail comptait au nombre des «motifs impérieux» invoqués. Il existe des façons nettement plus simples d'éviter les recours en responsabilité. Par exemple, tous les condominiums sont maintenant construits par des sociétés à responsabilité limitée qui ne disposent plus d'actifs peu après le transfert de propriété. Tout comme le marchandage de soumissions, la construction de qualité est pour l'essentiel déterminée par des facteurs économiques complexes — et non par la menace de poursuites futures.

Dans une décision rendue en 1993<sup>15</sup> qui a rendu les ingénieurs et architectes responsables envers les maîtres d'œuvre des erreurs commises dans leurs plans et devis — autre élargissement notable de la notion de responsabilité —, la Cour suprême a établi que les consultants devraient pouvoir pratiquer des honoraires plus élevés et leur clients en conséquence devraient pouvoir profiter de plus basses soumissions des maîtres d'œuvre, par suite du transfert du risque par ces derniers aux consultants. On peut toujours rêver...

**Des solutions nouvelles pour la résolution des conflits.** Les tribunaux ouvrent toujours plus grande la porte aux litiges à quiconque subit des pertes financières dans le cadre d'un projet, et ils s'ingénient à viser l'équité. L'industrie de la construction est cependant de moins en moins encline à emprunter la filière judiciaire et favorise plutôt des solutions de rechange.

On privilégie surtout la médiation suivie, au besoin, d'un arbitrage exécutoire.

Cette vogue des méthodes alternatives de règlement des conflits comporte néanmoins le danger classique de «jeter le bébé avec l'eau du bain», les «bébés» étant en l'occurrence la **procédure de litige** et les avocats.

Les litiges s'inscrivent dans un **processus** long et coûteux, dans une large mesure parce que les clients utilisent mal les compétences de leurs avocats. En règle générale, ce sont les clients qui tiennent à livrer un «combat à finir», les avocats ne faisant qu'exécuter leurs ordres. Les tribunaux sont investis d'un mandat de justice et d'équité à tout prix. Là encore, les avocats font ce qu'on leur demande. Avec créativité et imagination, ils prêtent leur concours aux magistrats dans leur quête de conditions implicites et d'obligations de toutes sortes.

La procédure est également longue et coûteuse parce qu'il faut à chaque fois repartir à zéro. Les juges connaissent en général assez peu la construction, et il en est de même des avocats — à quelques notables exceptions près.

Les recours en justice n'en demeurent pas moins une approche fondamentalement valide, comme en atteste le fait que plus de 90% des poursuites sont réglées ou abandonnées avant même d'être entendues et que plus de la moitié des autres n'atteignent pas la fin du procès.

Un tel taux de réussite s'explique facilement par le fait que la procédure s'appuie sur un continuum ritualisé qui débute par la recherche des faits et l'élaboration des plaidoiries.

Les avocats réunissent l'expérience et les compétences spécialisées qui permettent d'organiser et de présenter avec cohérence les revendications ou la défense de leur client. Ils excellent à repérer des lacunes dans la cause de la partie adverse si bien qu'au terme du processus, les parties aperçoivent pour la première fois **les deux** côtés de la médaille alors que chacune ne voyait au début que sa propre position. Pour les parties, c'est là une puissante incitation à conclure un règlement raisonnable.

La procédure favorise le règlement des conflits de diverses façons et, en dernier recours, impose la solution d'un juge.

À l'inverse, la médiation et l'arbitrage ne s'inscrivent pas dans un continuum. Ce sont des mécanismes distincts, et tous deux ont leurs lacunes.

Le principal avantage de la médiation tient à son caractère non accusatoire, mais cet atout est largement neutralisé par la vision unique et opposée des parties en l'absence de recherche des faits. En cas d'échec de la médiation, les parties se retrouvent nez à nez à la case départ.

Lorsqu'il est confié à un professionnel de la construction, l'arbitrage présente l'avantage d'alléger l'initiation des juges et des avocats et de permettre un assou-

plissement des règles de preuve. C'est par contre un mécanisme accusatoire qui peut entraîner autant de frais et durer aussi longtemps qu'une poursuite.

L'avenir donnera peut-être lieu à une évolution progressive des méthodes alternatives de règlement des conflits vers une solution qui réunit les meilleurs éléments des méthodes actuelles.

Ainsi, le modèle suivant a déjà donné des résultats concluants: un professionnel de la construction tient lieu de médiateur investi de pouvoirs d'enquête, tandis que des avocats aident les parties à élaborer leur dossier et à négocier un règlement dans un contexte non accusatoire. L'arbitre dispose alors d'une marge de manœuvre pour dénouer les divergences que la médiation n'a pas permis de régler.

Les nouveaux modes de règlement de conflits prendront peut-être un tout autre tangente, mais ils sont là pour rester. Ils méritent l'attention et le soutien de l'ensemble du secteur de la construction. Nous ne pouvons nous permettre de laisser des décisions cruciales entre les mains de tiers bien intentionnés mais malheureusement mal informés.

## NOTES

- 1 *R. v. Ron Engineering and Construction (Eastern) Ltd.* [1981] 1 S.C.R. 111 (S.C.C.), cas examiné dans le **Bulletin Revay** d'octobre 1996
- 2 *Chinook Aggregates Ltd. v. Abbotsford (Municipal District)* (1989) 40 B.C.L.R. (2d) 345, 35 C.L.R. 241 (B.C.C.A.); *Vachon Construction Ltd. v. Cariboo (Regional District)* (1996) 136 D.L.R. (4th) 318 (B.C.C.A.)
- 3 p. ex. *Master Funduk dans North American Construction Ltd. v. Fort McMurray (City)*: «le [maître d'ouvrage] emploie dans l'appel d'offres et l'avis aux soumis-

sionnaires des mots courts, simples, courants et faciles à comprendre. Les tribunaux doivent prendre garde de mal les interpréter et d'orienter leurs décisions vers des conclusions fondées sur quelque vague principe d'équité.»

- 4 *Twin City Mechanical c. Bradzil (1967) Limited* (1996) 31 C.L.R. (2d) 210 (Division générale de la Cour de l'Ontario). Une analyse de ce cas et du cas suivant figure dans l'article de W. J. Kenny QC et E. J. Sidnell relatif aux réclamations des sous-traitants à l'encontre des propriétaires paru dans le **Bulletin Revay** d'octobre 1997
- 5 *Ken Toby Ltd. v. BC Buildings Corporation*, mai 1997 (S.C.B.C.)
- 6 *Hedley Byrne & Co. V. Heller & Partners* [1963] 2 All E.R. 575 (H.L.)
- 7 *Edgeworth Construction Ltd. v. N. D. Lea and Associates Ltd.* [1993] 3 S.C.R. 206 (S.C.C.)
- 8 *J. P. Metal Masters Inc. v. David Mitchell Co. Ltd.*, Cour suprême de la Colombie-Britannique, juin 1997, jugement non publié
- 9 *Winnipeg Condominium Corp. No. 36 v. Bird Construction Co.* [1995] 1 S.C.R. 85, 18 C.L.R. (2d) 1
- 10 *Gauvin c. ministère de l'Environnement*, Division générale de la Cour de l'Ontario, 1995; gain de cause d'un acheteur de résidence contre le ministère pour un système d'égoûts défailant tenu pour «dangereux»
- 11 *Arrow Construction Products Ltd. v. R., Cour suprême de la Nouvelle-Écosse*, 1995; (débouté en appel mais responsabilité non totalement exclue)
- 12 *Foundation Company of Canada v. United Grain Growers*, Cour suprême de la Colombie-Britannique, 1995
- 13 *Rothfield v. Manolakos* [1989] 2 S.C.R. 1259 (S.C.C.)
- 14 *Winnipeg Condominium Corp. No. 36 v. Bird Construction Co.*
- 15 *Edgeworth Construction Ltd. v. N. D. Lea*

## ÉCHOS DE TORONTO

Outre nos dossiers de résolution de conflits courants, nous collaborons avec MGP Project Managers à l'élaboration d'échéanciers relatifs au projet d'aménagement d'une nouvelle aérogare à l'aéroport international Lester B. Pearson de Toronto. Ce projet de quelque 2,5 milliards\$ prévoit la construction d'un nouvel immeuble en remplacement des aérogares 1 et 2, d'un garage à étages, ainsi que d'installations et de routes connexes. Ces travaux seront échelonnés

sur la prochaine décennie. Notre mandat porte également sur l'analyse des risques et la prévention des différends.

Nous effectuons également les analyses d'ordonnancement et de constructibilité afférentes au projet d'aménagement côté piste. Ce projet prévoit l'aménagement de trois nouvelles pistes, d'un poste de dégivrage et d'un tunnel.

Nous avons récemment élaboré des prévisions budgétaires relativement au

projet hydroélectrique de Bujagali, en Ouganda. Le promoteur effectue actuellement des études de sol complémentaires, à l'issue desquelles nous réviserons notre devis initial.

Après un fructueux séminaire de deux jours à Banff (Alberta), le bureau de Toronto prépare un événement semblable pour octobre prochain en Ontario. Le programme vous sera communiqué sous peu.

Le **Bulletin Revay** est publié par Revay Stanley Inc., société mère de Wagner, Daigle, Revay ltée, deux firmes de conseillers du secteur de la construction et de spécialistes des réclamations du même domaine. Au service des entrepreneurs et des donneurs d'ouvrages, ces firmes ont comme objectif d'aider ces partenaires à réaliser des projets profitables et exempts de conflits. Les articles peuvent être reproduits moyennant mention de la source. Vos observations et suggestions pour les prochains articles sont bienvenues.

## POUR NOUS CONTACTER

Veuillez visiter [www.revay.com](http://www.revay.com) pour les adresses actuelles de nos bureaux. Si vous voulez faire partie de la site d'envoi du *Bulletin Revay*, [cliquez ici](#).