



# UN PROMOTEUR peut exiger le respect de ses propres critères architecturaux

M<sup>e</sup> PHILIPPE ASSELIN

Morency, Société d'avocats

Récemment, dans l'affaire *Girard c. Immeubles Bigaouette inc.* (2005 QCCS 2372), la Cour supérieure s'est penchée sur le cas d'un promoteur immobilier qui exigeait le respect de ses propres critères architecturaux auxquels des acheteurs s'étaient engagés à respecter contractuellement.

### UN PROJET RÉSIDENTIEL COMPORTANT LE RESPECT D'UN GUIDE ARCHITECTURAL

En 2004, un promoteur achète plusieurs terrains situés dans le secteur de Bromont afin de réaliser un projet de développement résidentiel unifamilial d'inspiration québécoise ou suisse. Le promoteur fait appel aux services d'une firme d'urbanisme pour présenter son projet à la Ville qui accepte celui-ci en fonction, notamment, des critères prévus à son règlement sur les PIIA.

Au fil du temps, le promoteur constate que le projet suscite peu d'enthousiasme auprès des acheteurs potentiels et la firme d'urbanisme élabore cette fois-ci pour le promoteur un « guide architectural » devant remplacer le concept initial d'aménagement et d'architecture. Puisque les critères architecturaux du promoteur permettent l'atteinte des objectifs et des critères de la réglementation municipale, la Ville approuve de nouveau ce projet modifié.

En 2008, le demandeur et sa conjointe entament des discussions avec le promoteur pour acquérir un terrain dans le développement résidentiel. Le guide architectural est présenté aux acheteurs et les clauses contractuelles relatives à la vente sont discutées. À noter que dans l'offre d'achat, une clause résolutoire est stipulée afin de s'assurer que le guide architectural sera respecté. Une telle clause vise à exiger la résolution de la vente, à défaut par les acheteurs de respecter leurs obligations.

Les acheteurs présentent alors au promoteur un feuillet montrant un exemple de concept architectural de leur future maison. Ce concept, bien qu'apparaissant original pour le promoteur, est approuvé par celui-ci puisqu'il comporte dans son ensemble des couleurs sobres qui respectent les objectifs du guide architectural.

En effet, le guide architectural spécifie notamment que les matériaux préconisés doivent être d'une apparence sobre. Le choix et l'agencement des matériaux et des couleurs doivent être effectués soigneusement afin d'obtenir une allure discrète et harmonieuse à partir de la rue et des propriétés voisines.

### UNE MAISON QUI, DANS SON ÉCRIN DE VERDURE, EST UNE ŒUVRE ARCHITECTURALE UNIQUE ET ORIGINALE

Pour la conception des plans de leur future maison, les acheteurs retiennent les services d'un architecte de renom, connu pour ses projets originaux et colorés. Une fois les plans réalisés et les couleurs soigneusement choisies, les acheteurs ne soumettent toutefois pas les plans au promoteur, et ce, même si l'agencement des couleurs est différent de celui qui avait été présenté au promoteur dans le feuillet lors de l'achat.

Se basant sur le règlement relatif au PIIA, le comité consultatif d'urbanisme de la Ville décide que le projet satisfait aux critères applicables et recommande au conseil municipal d'approuver l'implantation et l'architecture de la future résidence du couple. Le conseil municipal entérine cette recommandation en mars 2010.

À cette époque, cinq maisons sont déjà construites dans le développement immobilier.

Lorsque la résidence des acheteurs prend forme, le promoteur reçoit des appels de voisins mécontents. L'agencement des couleurs apparaît inacceptable et les voisins exigent que le promoteur fasse respecter le guide architectural.

Le promoteur enjoint alors les acheteurs de respecter le guide architectural, à défaut de quoi il entend appliquer la clause résolutoire qui a été reproduite dans l'acte d'achat notarié. Étant d'avis que le promoteur abuse de ses droits, les acheteurs poursuivent celui-ci en alléguant que la clause résolutoire est inapplicable puisqu'elle est vague et imprécise. Quant au guide architectural, les



- Fabricant de produits de béton
- Postes de pompage pré-assemblés
- Réseau de collecte ProSTEP™
- Conception et fabrication de systèmes de distribution sous faible pression
- Fourniture, assemblage et entretien de produits d'assainissement

2900, rue Jules-Vachon  
Trois-Rivières (Québec)  
G9A 5E1  
Tél.: 819 374-8575  
Télééc.: 819 374-8574

[www.meiassainissement.com](http://www.meiassainissement.com)

# LA JURISPRUDENCE MUNICIPALE : UNE INCONTOURNABLE

acheteurs invoquent qu'il est respecté et, au surplus, soumettent que ce guide est imprécis, subjectif et arbitraire.

Pour la Cour supérieure, nul besoin d'un architecte ou d'un urbaniste pour déterminer si la maison des acheteurs respecte ou non les critères architecturaux du guide relativement à l'agencement des couleurs.

Soulignant que dans cette affaire, il n'est pas question de décider si on aime ou pas la résidence qui est une œuvre architecturale unique et originale, la Cour supérieure opine cependant que les acheteurs devaient respecter le guide architectural en ce qui a trait à l'agencement des couleurs, ce qu'ils n'ont pas fait. Les couleurs de la résidence ne sont pas sobres et en harmonie avec le site. Même si elles l'étaient, leur agencement n'a pas été effectué de façon à obtenir une allure discrète et harmonieuse vue de la rue et par rapport aux propriétés voisines. Dès la construction de la résidence, l'agencement des couleurs était en rupture avec ce qui avait été posé sur les maisons déjà construites dans le quartier.

## LE POUVOIR D'ORDONNANCE DE LA COUR SUPÉRIEURE

Même si les critères architecturaux relatifs à l'agencement des couleurs sont relativement importants et qu'ils n'ont pas été respectés, la Cour supérieure souligne cependant que tous les autres critères d'implantation et architecturaux prévus au guide ont été suivis. Pour la Cour, si elle devait conclure à la résolution de la vente du terrain et à l'enlèvement des bâtisses, cette pénalité, qui pourrait être justifiée dans certaines circonstances d'inexécution de l'obligation, ne serait pas raisonnable dans cette affaire puisqu'elle serait disproportionnée par rapport au préjudice causé au promoteur. L'application de la clause résolutoire apparaît donc abusive dans ces circonstances.

Toutefois, toujours selon la Cour supérieure, il n'en demeure pas moins que le promoteur a droit à l'exécution de l'obligation souscrite par les acheteurs, soit le respect du guide architectural.

Se basant alors sur son pouvoir de rendre toute ordonnance appropriée au Code de procédure civile du Québec, la Cour fait droit

à la demande reconventionnelle du promoteur et ordonne aux acheteurs d'exécuter ou de faire exécuter sur leur résidence les travaux correctifs visant à se conformer au guide architectural, notamment en changeant la couleur de certains matériaux des revêtements extérieurs.

## DEUX RÉGIMES NORMATIFS PARALLÈLES

À la lumière de cette affaire, on peut constater qu'il est possible, pour un promoteur, d'exiger le respect de critères architecturaux prévus contractuellement, et ce, même si la construction a été approuvée par la Ville en vertu de son règlement sur les PIIA.

Élément d'autant plus intéressant dans cette affaire : certains critères architecturaux prévus au règlement de la Ville étaient relativement semblables à ceux exigés dans le guide architectural du promoteur. Traitant en parallèle et distinctement les deux régimes normatifs applicables, la Cour supérieure qui n'avait pas à se prononcer sur le respect du règlement municipal a été d'avis que le promoteur avait droit d'exiger le respect de son guide architectural sur le plan contractuel. ■

**MORENCY**  
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

QUÉBEC  
MONTREAL  
LÉVIS  
LONGUEUIL  
SAINT-JEAN-SUR-RICHÉLIEU  
LAVAL

**POUR UN PARTENARIAT DURABLE.**

Des services juridiques spécialisés  
et une approche distinctive à la mesure  
des besoins du monde municipal.



[MORENCYAVOCATS.COM](http://MORENCYAVOCATS.COM)

418.651.9900 • 514.845.3533



MARTIN BOUFFARD

CARL-ÉRIC THÉRIEN

PHILIPPE ASSELIN

BERTRAND GOBEIL



DENNIS PAKENHAM

CHRISTOPHER DUFOUR

ANDRÉANNE LAVOIE

STÉPHANIE LABELLE

M.-C. BLAIS-LÉCUYER