

Est-ce nécessaire de retenir un privilège en vertu d'un contrat pour des réparations ou des travaux d'entretien?

16 DÉC 2019 4 MIN DE LECTURE

Expertises Connexes

- [Construction](#)
- [Électricité et services publics](#)
- [Immobilier commercial](#)
- [Mines et ressources naturelles](#)

Auteurs(trice): [Andrew Wong](#), [Jagriti Singh](#)

Dans ce bulletin d'actualités

- Changements apportés à la définition d'« améliorations » après le 1^{er} juillet 2018
- Distinction entre les contrats pour des réparations d'immobilisations et des travaux d'entretien

Parmi les différents recours stipulés dans la *Loi sur la construction* de l'Ontario (la « loi »), le privilège demeure celui qui est le plus invoqué. Une personne qui fournit des services ou des matériaux en vue des améliorations a un privilège sur l'intérêt du propriétaire sur les lieux ainsi améliorés pour le prix des services ou des matériaux. Les propriétaires (et tout autre responsable du paiement faisant partie de la structure de construction) doivent faire une retenue en vertu de la loi si leur contrat ou leur contrat de sous-traitance a trait à des services ou à des matériaux qui donnent lieu à un privilège. Il est donc important de comprendre en quoi consistent les améliorations.

La définition des améliorations dans la version précédente de la loi faisait en sorte d'inclure toute modification, tout rajout ou toute réparation apportés au bien-fonds. Mais depuis le 1^{er} juillet 2018, la définition des améliorations a été modifiée : on a remplacé « réparation » par « réparation d'immobilisations » apportée au bien-fonds. Il n'est toutefois pas facile de faire la distinction entre les réparations d'immobilisations, les réparations et les travaux d'entretien.

Comme plusieurs le savent, les modifications apportées à la loi se fondent sur les recommandations du [rapport détaillé](#) qui a été préparé pour le gouvernement de l'Ontario en 2016. Ce rapport, qui se voulait une réponse aux préoccupations des intervenants, a fait une distinction entre réparations et travaux d'entretien en faisant référence à la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Selon le rapport, les réparations d'« immobilisations » servent à améliorer le bien-fonds (ce qui devrait être reflété dans la loi), alors que les travaux d'« entretien » servent à maintenir l'état initial du bien-fonds, sans constituer une « amélioration » (ce qui ne devrait pas être reflété dans la loi).

Par conséquent, depuis le 1^{er} juillet 2018, la loi définit les réparations d'immobilisations apportées au bien-fonds comme suit : toute réparation destinée à prolonger la vie économique normale du bien-fonds ou d'un bâtiment, d'une construction ou d'un ouvrage situés sur le bien-fonds, ou à améliorer la valeur ou la productivité du bien-fonds ou du bâtiment, de la construction ou de l'ouvrage. La définition exclut expressément les travaux d'entretien exécutés en vue de : i) prévenir la détérioration normale du bien-fonds ou du

bâtiment, de la construction ou de l'ouvrage ou ii) de les maintenir dans un état de fonctionnement normal.

Même si la loi a été modifiée, il n'est pas toujours évident de faire la distinction entre réparations d'immobilisations et travaux d'entretien. Les lois et les pratiques comptables peuvent guider les intervenants, mais la décision dépendra des circonstances.

Les intervenants doivent porter une attention particulière au type de travail exécuté dans le cadre des contrats d'entretien ou de réparations pour déterminer si les matériaux ou les services qu'ils fournissent s'appliquent à une amélioration, ce qui aura une incidence sur le droit de l'entrepreneur ou du fournisseur à un privilège ou sur l'obligation du propriétaire de faire une retenue en vertu de la loi.