

Modifications au projet de loi 37 : régime de paiement rapide de l'Alberta

23 NOVEMBRE 2020 7 MIN DE LECTURE

Expertises Connexes

- [Construction](#)
- [Électricité et services publics](#)
- [Énergie](#)
- [Infrastructures](#)
- [Litiges en droit des sociétés et en droit commercial](#)

Auteurs(trice): [Richard Wong](#), [Paula Olexiuk](#), [Matthew M. Huys](#), Melanie Gaston

Le 21 octobre 2020, le gouvernement de l'Alberta a déposé le projet de loi 37 intitulé *Builders' Lien (Prompt Payment) Amendment Act, 2020* (le « projet de loi 37 »). Comme nous l'avons mentionné dans notre [bulletin précédent](#), le projet de loi 37 apportait des modifications importantes à la *Builders' Lien Act* (Alberta) (la « Loi »), dont l'ajout d'obligations de paiements rapides; la création d'un mécanisme de règlement des différends, appelé « arbitrage »; l'introduction de périodes d'enregistrement de privilèges plus longues; et le changement du titre de la loi pour *Prompt Payment and Construction Lien Act*.

Le projet de loi 37 a été adopté à la deuxième lecture le 28 octobre 2020, mais les obligations de paiements rapides ont été modifiées de façon importante par l'Assemblée législative de l'Alberta le 4 novembre 2020 (collectivement, le « projet de loi 37 modifié »). Ce bulletin d'actualités donne un aperçu de ces modifications.

Le projet de loi 37 proposait antérieurement un délai de 28 jours pour payer une « facture appropriée » pour les travaux achevés ou les matériaux livrés, tant aux termes d'un contrat que d'une sous-traitance, et un délai de 14 jours pour contester une « facture appropriée » de tout entrepreneur ou sous-traitant. Une telle structure aurait entraîné une multitude de « factures appropriées » dont les périodes auraient été calculées de façon indépendante à chaque niveau de la pyramide de construction.

Or, au titre du projet de loi 37 modifié, une « facture appropriée » désigne désormais une facture ou toute autre demande de paiement écrite que l'entrepreneur remet au propriétaire. Il faut noter que, sous réserve de la réglementation, la facturation mensuelle est rendue obligatoire au titre de l'obligation d'émettre les factures appropriées au moins tous les 31 jours, sauf si les exigences contractuelles relatives aux essais et aux mises en service ne sont pas respectées. Il sera intéressant de voir si ce processus permet le recours aux paiements échelonnés. La préapprobation ou la certification préalable du propriétaire sont sans effet, sauf pour les dispositions relatives aux essais et à la mise en service.

Le compte à rebours pour le paiement commence lorsque le propriétaire reçoit une « facture appropriée » de l'entrepreneur. Dès réception du paiement du propriétaire, l'entrepreneur dispose de sept jours pour payer son sous-traitant qui a réalisé les travaux figurant sur la facture acquittée. Un instantané simplifié des délais de paiement est présenté ci-dessous; les chiffres qui y figurent représentent le nombre maximal de jours écoulés à partir de la réception d'une facture appropriée par le propriétaire. Le schéma qui suit présente un scénario selon lequel aucune des parties ne conteste le droit au paiement de la facture et selon lequel le paiement est versé intégralement.

Délais de paiement



Il importe de noter que toutes les allusions aux jours désignent des jours civils, et non des jours ouvrables.

Lorsqu'une partie entend contester le droit de l'autre partie à recevoir un paiement, en totalité ou en partie, elle doit lui remettre un avis de contestation dans la forme et de la façon prévues, indiquant le montant qu'elle refuse de payer ainsi que les motifs de son refus.

Il faut noter que le propriétaire est tenu de consulter, de réunir et de formuler tous les motifs de non-paiement dans les 14 jours qui suivent la réception de la facture appropriée. À défaut de ce faire, le propriétaire (conformément aux dispositions semblables des autres provinces et territoires) devra payer à l'entrepreneur la totalité de cette facture en bonne et due forme dans les 28 jours prescrits malgré toute contestation ultérieure. Pour éviter une telle situation, les propriétaires doivent ajuster leurs processus internes pour le paiement et exiger de leurs conseillers externes qu'ils raccourcissent leurs délais d'examen des factures. Ils devraient également envisager de négocier des modifications appropriées à tout accord de crédit ou de financement visant à atténuer les obstacles à l'accès au financement dans ces délais.

Si un entrepreneur reçoit un « avis de contestation » de la part d'un propriétaire, il peut :

- payer à chaque sous-traitant le montant pour le travail effectué ou les matériaux fournis figurant dans la facture appropriée au propriétaire, dans les 35 jours après avoir remis la facture appropriée au propriétaire; ou
- émettre un « avis de non-paiement » au sous-traitant dans les sept jours qui suivent la réception de l'avis de contestation du propriétaire, indiquant comme motif le non-paiement par le propriétaire et incluant l'engagement de l'entrepreneur de renvoyer l'affaire au propriétaire à l'arbitrage dans les 21 jours civils suivant l'émission de l'avis de non-paiement.

Ou bien, si l'entrepreneur reçoit du propriétaire le paiement intégral d'une facture appropriée, mais qu'il conteste, en totalité ou en partie, le droit d'un sous-traitant à un paiement, il doit remettre au sous-traitant un avis de non-paiement dans les 35 jours suivant la remise de sa facture appropriée au propriétaire.

Si le sous-traitant reçoit le paiement intégral de l'entrepreneur, mais qu'il conteste le droit de son sous-traitant, il doit remettre un avis de non-paiement dans les 42 jours suivant la remise de la facture appropriée au propriétaire.

Cette méthode de paiements et d'avis de contestation en alternance a entraîné, dans le projet de loi 37 modifié, la levée de l'interdiction des clauses « paiement sur paiement » initialement introduites par le projet de loi 37.

Enfin, le projet de loi 37 modifié impose à l'entrepreneur de payer les fonds assujettis au privilège majeur et ceux assujettis au privilège mineur lorsque certaines conditions énoncées dans la Loi sont remplies. Selon ces conditions, le contrat doit notamment : i) prévoir un calendrier de réalisation s'échelonnant sur plus d'un an et exiger le paiement des retenues annuellement; ou ii) comporter l'engagement par les parties de verser les retenues sur une base échelonnée. Dans les deux cas, le prix du contrat doit dépasser un montant qui sera prescrit par la Loi.

Nous suivons de près l'évolution du projet de loi 37 et nous vous recommandons de rester à

l'affût pour connaître les dernières nouvelles. L'étendue de l'expérience et de l'expertise d'Osler, ainsi que son approche pratique de la familiarisation avec la *Loi sur la construction* de l'Ontario, seront des plus précieuses à ceux qui veulent comprendre l'application du projet de loi 37, réaligner leurs processus internes, préparer des formations, créer des documents pour leur organisation et réviser des contrats ainsi que des documents d'approvisionnement en vue de s'y conformer. Si vous souhaitez recevoir une version comparée de la *Loi sur la construction* de l'Ontario soulignant les modifications proposées par le projet de loi 37, veuillez communiquer directement avec les auteurs par courriel. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les modifications introduites par le projet de loi 37, nous vous invitons à lire [cet article](#).