

Païement rapide et arbitrage pour l'Alberta

2 NOVEMBRE 2020 7 MIN DE LECTURE

Expertises Connexes

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

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

Aperçu

Le 21 octobre 2020, le gouvernement de l'Alberta a déposé le projet de loi 37 : Builders' Lien (Prompt Payment) Amendment Act, 2020 (projet de loi 37), qui vise à moderniser la *Builders' Lien Act* (Alberta) (la Loi) et à y apporter des modifications importantes, pour la première fois depuis près de deux décennies afin de répondre aux préoccupations actuelles du secteur de la construction. Le projet de loi 37 a été adopté à la deuxième lecture le 28 octobre 2020, et les modifications proposées devraient entrer en vigueur d'ici juillet 2021.

Les modifications proposées par le projet de loi 37 sont les suivantes :

- introduction de délais relatifs aux paiements et aux différends en matière de paiement;
- introduction de périodes d'enregistrement de privilèges plus longues;
- mise en place d'un organisme d'arbitrage spécialisé en traitement des différends en matière de paiement;
- renommage de la loi pour la *Prompt Payment and Construction Lien Act*.

Les modifications proposées par le projet de loi 37 reflètent les modifications législatives apportées dans d'autres territoires canadiens visant à protéger les emplois dans l'industrie de la construction en garantissant le paiement des entrepreneurs et des sous-traitants et l'arbitrage des différends en matière de paiement dans les délais. Tout contrat ou contrat de sous-traitance conclu à compter de la date d'entrée en vigueur de la législation doit être conforme aux nouvelles exigences, et la législation ne s'appliquera pas aux contrats existants, sauf si les parties conviennent de modifier leur contrat pour se conformer aux nouvelles exigences.

Païements rapides

La Loi ne prescrit actuellement aucun délai pour le paiement des factures et la remise des avis relatifs aux différends en matière de paiement. Le projet de loi 37 propose un délai de 28 jours pour payer une « facture appropriée » et un délai de 14 jours pour contester une « facture appropriée » de tout entrepreneur ou sous-traitant. Pour être admissible, une « facture appropriée » doit répondre aux exigences prescrites. Elle doit notamment contenir une déclaration indiquant que la facture est censée constituer une facture appropriée. Pour contester le paiement d'une facture appropriée, un propriétaire, un entrepreneur ou un sous-traitant doit fournir un avis de contestation, dans un format prescrit qui comprend les raisons détaillées du non-paiement de tout montant, dans les 14 jours suivant la réception de la facture appropriée.

Le projet de loi 37 interdit également les clauses « paiement sur paiement » ou les clauses qui subordonnent l'émission d'une facture appropriée à l'approbation préalable du propriétaire ou à la certification par une personne au nom du propriétaire (p. ex., un consultant), sauf en ce qui concerne l'essai et la mise en place d'une amélioration. Toutefois, les parties conservent le droit de déterminer le moment où des factures appropriées peuvent être émises.

La mise en place d'un délai de paiement de 28 jours et d'un délai de 14 jours pour les différends en matière de paiement lèvera toute ambiguïté dans les contrats ne prévoyant pas de délais explicites pour les paiements et les différends en matière de paiement, et rassurera les entrepreneurs et les sous-traitants qu'ils seront payés et qu'ils recevront rapidement un avis relatif à un différend en matière de paiement. Inversement, les propositions de paiement rapide réduiront la souplesse et la liberté de fixer des délais de paiement et de différends en matière de paiement, ce qui est contraire au régime législatif.

Périodes d'enregistrement des privilèges des constructeurs et libération progressive des retenues

La législation proposée modifie les délais d'enregistrement de privilèges de la façon suivante :

- pour les améliorations se rapportant principalement à la fourniture de béton, le délai passe de 45 à 90 jours;
- pour toutes les autres améliorations, à l'exception des améliorations apportées à un puits de pétrole ou de gaz ou à un site de puits, le délai passe de 45 à 60 jours.

Le projet de loi 37 ne propose pas de modifier la période d'enregistrement des privilèges de 90 jours pour les améliorations apportées à un puits de pétrole ou de gaz ou à un site de puits.

Le projet de loi 37 sanctionne également la libération progressive de retenues d'origine législative. Pour les projets s'échelonnant sur plus d'un an, les parties peuvent s'engager à libérer les retenues d'origine législative sur une base échelonnée, à condition qu'aucun privilège ne soit déposé. Cette disposition permettra de soulager financièrement les entrepreneurs réalisant des projets s'échelonnant sur plusieurs années qui ne pourraient autrement pas accéder à d'importantes retenues qui s'accumulent au cours de projets de longue durée.

Règlement

Les parties ne disposent pas d'un processus de règlement des différends ou d'arbitrage particulier pour résoudre les différends en matière de paiement en vertu de la Loi. Le projet de loi 37 propose de créer un organisme d'arbitrage pour résoudre les différends en matière de paiement concernant « toute question prescrite ». Les projets de règlement n'ont pas encore été publiés et nous ne connaissons pas encore à ce moment les « questions prescrites » qui peuvent faire l'objet d'un arbitrage ni les procédures détaillées qui s'appliqueront en vertu du régime. Toutefois, la législation proposée prévoit des motifs très limités pour le contrôle judiciaire de la décision d'un arbitre, notamment l'erreur de droit, la compétence ou la fraude. Seules les parties contractantes peuvent soumettre des questions à l'arbitrage.

En vertu du projet de loi 37, le ministre responsable des services en Alberta peut désigner

une ou plusieurs entités pour agir en tant qu'autorité de nomination. L'autorité de nomination sera chargée, entre autres, de l'admissibilité, de la nomination et de la formation des arbitres. La création d'un organisme d'arbitrage spécialisé vise à fournir un mécanisme de règlement des différends rapide, contemporain et moins coûteux tout en préservant la capacité des parties contractantes à régler les litiges comme elles l'entendent.

Autres modifications

Le projet de loi 37 propose les modifications supplémentaires suivantes à la Loi :

- passage du montant minimum dû aux termes d'un contrat pouvant faire l'objet d'un privilège de 300 \$ à 700 \$;
- les entrepreneurs et sous-traitants travaillant actuellement aux termes d'un contrat pour un propriétaire, un entrepreneur ou un sous-traitant ont été ajoutés à la liste des parties ayant le droit de demander des renseignements financiers en vertu de la Loi (ces droits ne s'appliquent actuellement qu'aux détenteurs de privilèges et aux bénéficiaires de fiducies).

Principaux points à retenir

- Le projet de loi 37 propose des délais législatifs de paiement (28 jours à compter de la facturation) et de différends en matière de paiement (14 jours à compter de la facturation) applicables aux propriétaires, entrepreneurs et sous-traitants du secteur de la construction en Alberta.
- Un processus d'arbitrage précisé sera offert dans le cadre du régime législatif proposé afin de permettre un règlement rapide des différends en matière de paiement.
- La législation s'appliquera aux contrats signés après son entrée en vigueur, actuellement prévue pour juillet 2021.