

L'HYPOTHÈQUE LÉGALE DE LA CONSTRUCTION

Ce qu'on peut apprendre des autres provinces
canadiennes pour inspirer l'évolution du droit québécois



Un rapport de l'Association
des consommateurs pour la
qualité dans la construction,
réalisé grâce à la contribution
financière du Fonds d'études
notariales de la Chambre des
notaires du Québec.

OCTOBRE 2025

Fonds d'études
notariales



Chambre
des notaires



ACQC

ASSOCIATION
DES CONSOMMATEURS
POUR LA QUALITÉ DANS
LA CONSTRUCTION

Table des matières

Crédits	ii
Mise en contexte	1
Méthodologie	2
Résultats	3
Les similitudes	3
Règlement des différends	3
Portrait par province	4
Québec	4
Nunavut	5
Yukon	5
TNO	6
Nouvelle-Écosse	8
Île-du-Prince-Édouard	9
Terre-Neuve-et-Labrador	10
Alberta	11
Manitoba	13
Nouveau-Brunswick	17
Saskatchewan	19
Ontario	22
Colombie-Britannique	27
Synthèse des observations par provinces	29
Portrait par sujet	31
Qui est protégé, qui utilise ce droit et dans quelles circonstances ?	31
Qu'en est-il de la valeur protégée, de la responsabilité du propriétaire et de la retenue	32
Qui peut inscrire une HLC et quel est le montant minimal donnant droit ?	33
Le droit à la renonciation	34
Quel est le délai et son élément déclencheur pour inscrire un privilège ?	35
Quels sont les délais pour intenter une action ?	36
Qu'en est-il des dispositions de « paiements rapides » (<i>prompt payments</i>) et de l'adjudication obligatoire	37
Y a-t-il des règles particulières encadrant les privilèges de construction en contexte de transaction immobilière ?	38
Y a-t-il un tribunal allégé pour traiter des petites créances et a-t-il compétence pour trancher les litiges sur des travaux de construction et/ou des hypothèques légales de la construction ?	38
Y a-t-il des mesures pour éviter l'inscription abusive d'un privilège et/ou des sanctions advenant de tels cas ?	40
Quel est l'impact du prêteur hypothécaire dans un différend lorsqu'il y a une HLC ?	41
Synthèse des observations et suggestions :	42
1. La dénonciation des travaux	42
2. Protéger l'acheteur dans une transaction immobilière	42
3. Renonciation	42
4. Priorité aux hypothèques antérieures	42
5. L'inscription d'une HLC	42
6. Paiements rapides	43
7. Délai pour poursuivre	43
8. Sûreté et petites créances	43
9. Dissuasion des abus	44
Conclusion	45

Crédits

Le présent document est le rapport d'un projet de recherche de l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC), réalisé grâce au financement du Fonds d'études notariales de la Chambre des notaires du Québec, que nous remercions.

Ce rapport et les opinions qu'il contient n'engagent que l'ACQC et ne reflètent pas forcément l'avis de la Chambre des notaires du Québec.



Merci également l'équipe de recherche-rédaction :

- [Marc-André Harnois, Directeur général](#)
- Me Amélie Lanctôt, avocate
- Me Claudia Bilodeau, notaire
- Me Nicolas Stojanov, avocat

ainsi qu'à

- [Khögit design graphique](#) pour la page couverture.

Édition 2025, PDF [En ligne uniquement]

Dépôt légal — Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2025.



Mise en contexte

Depuis quelques années, l'ACQC a placé l'hypothèque légale de la construction (ci-après « HLC ») au sommet de ses préoccupations. En effet, bien que la disposition poursuive un but légitime, on nous rapporte fréquemment des cas d'abus qu'elle permet, en particulier lorsqu'il est question de petites créances.

Prenons l'exemple bien concret de contrat de remplacement de couverture où le propriétaire constate que la nouvelle couverture a été mal posée, coule à plusieurs endroits et devra vraisemblablement être refaite en entier. L'article 2111 CcQ permet alors au propriétaire de retenir « une somme suffisante pour satisfaire aux réserves faites quant aux vices ou malfaçons qui existaient lors de la réception de l'ouvrage », ce qui dans ce cas-ci équivaut à la pleine valeur du contrat, puisque les travaux sont à refaire en entier. Cependant, il s'exposera alors à une HLC.

L'HLC n'étant pas de la compétence de la division des petites créances, elle va forcer ce litige de 15 000 \$ et moins à se diriger vers la Cour du Québec, avec les coûts que ça implique. De plus, l'HLC ayant priorité sur une hypothèque conventionnelle, il est très probable que le prêteur hypothécaire du propriétaire lui imposera de faire radier l'HLC au plus vite. Heureusement, l'article 2731 CcQ permet de substituer l'HLC par « une autre sûreté suffisante pour garantir le paiement », puis de régler ensuite aux petites créances sur le fonds. Néanmoins, cela force le débiteur à remettre les liquidités prévues pour ces travaux à, par exemple, son avocat, en fidéicomis, où ils resteront jusqu'à l'issue du procès aux petites créances, [possiblement plus de trois ans plus tard](#). Or, le toit coule et des travaux correctifs devront être effectués bien avant cela. Si le consommateur n'a pas les liquidités nécessaires pour à la fois fournir la sûreté et effectuer les travaux urgents, il se retrouve dans une impasse où il sera souvent plus avantageux de payer pour des travaux mal réalisés que de faire valoir ses droits. Certains entrepreneurs sont bien au fait de la pression qu'une HLC exerce sur un client, même lorsque ce dernier est dans son droit, et, de notre avis, en abusent.

Afin de valider son analyse, l'ACQC a dressé un portrait statistique de la situation en [2021](#), [2024](#), puis 2025 [publication à venir], portrait (version de 2021) qui a d'ailleurs été cité par la Chambre des notaires du Québec dans le [Rapport du Groupe d'experts sur l'hypothèque légale de la construction](#) (avril 2021). À noter que ce n'est pas le seul scénario qui pose problème avec l'HLC, mais c'est celui qu'on nous dénonce le plus souvent. Le rapport du groupe d'experts de la ChNQ dresse un portrait beaucoup plus détaillé des différentes problématiques (en particulier en contexte de transaction immobilière) et formule des recommandations tout à fait pertinentes.

Reconnaissant l'enjeu dénoncé notamment par l'ACQC et la ChNQ, le ministère de la Justice du Québec a réalisé une analyse d'impact réglementaire à l'été 2021 dans le cadre de laquelle nous avons été consultés. Elle n'a cependant pas mené au dépôt d'un projet de loi, vraisemblablement dû à la forte réaction de l'industrie, aux préoccupations jugées légitimes qu'elle a pu faire valoir et à l'absence de consensus sur les solutions appropriées.

Quatre ans plus tard, ni les revendications de l'ACQC, ni les recommandations de la ChNQ n'ont été mises en œuvre. C'est dans ce contexte où nous avons souhaité nous intéresser aux différentes législations provinciales en la matière, afin d'enrichir notre perspective des expériences plus et moins concluantes des autres provinces. Notons ici que toutes les autres provinces ont une loi venant encadrer les créances (et parfois le traitement des différends) dans l'industrie de la construction. Ainsi, nous ne sommes pas les premiers à réaliser un exercice comparatif de celles-ci. Il existe d'ailleurs quelques ouvrages de référence, généralement fort onéreux, destinés aux juristes anglophones spécialisés dans le droit de la construction, et difficiles à trouver au Québec, qui y sont consacrés. Néanmoins, personne ne semble s'être intéressé à cette question du point de vue du consommateur, ou, à notre connaissance, jamais dans un document en français et mis gratuitement à la disposition du public. C'est donc le but de cette modeste contribution au débat public sur l'hypothèque légale de la construction au Québec que de rendre publique une analyse comparative de ces dispositions qui tienne compte de l'intérêt d'un acteur souvent négligé : le consommateur.

Méthodologie

Afin de se forger une bonne compréhension des différentes législations provinciales et de leurs effets, la cueillette de données a été réalisée en deux étapes. D'abord l'analyse des textes de loi eux-mêmes a permis de dresser le portrait des dispositions formellement adoptées. Ensuite, la tenue d'entrevues avec des juristes d'un peu partout au Canada a permis de s'informer sur les effets réels de ces dispositions, observés par ceux-ci. En effet, il peut y avoir un monde entre ce qui est prévu par le législateur et les effets concrets des mesures sur le terrain. C'était un objectif important de ce projet que de recueillir l'avis de juristes variés sur ce qui fonctionne bien ou moins bien dans leur législation provinciale sur l'encadrement des créances et des litiges dans l'industrie de la construction. Afin d'éviter qu'une firme en particulier puisse avoir une trop grande influence sur nos données et afin de diversifier les points de vue, nous avons sélectionné des avocats de firmes variées, une seule étant représentée deux fois. Tous sont spécialisés dans le domaine de la construction et la plupart pratiquent principalement dans ce domaine. Nous tenons d'ailleurs à remercier les avocats qui ont accepté de répondre à nos questions :

- Jeff Aucoin, McInnes Cooper, Nouvelle-Écosse
- Daryl Chicoine, MLT Aikins, Manitoba
- Jason M. Clayards, McKercher LLP, Saskatchewan
- Geoffrey Connolly, K.C., FEC, P.Eng., Stewart McKelvey, Île-du-Prince-Édouard
- Rachel Delaney, Cox and Palmer, Terre-Neuve-et-Labrador
- Emma L. Johnston, Miler Thomson LLP, Alberta
- Edward W. Keyes, KC, Cox and Palmer, Nouveau-Brunswick
- Martin (Toby) Kruger, Lawson Lundell LLP, les trois territoires
- Mike C. Stewart, ATAC Law, Colombie-Britannique
- Joan Kasozi et Leonard Finegold, Cambridge LLP, Ontario
- Nicolas Gagnon, Lavery, Québec, Président du Collège canadien des avocats en droit de la construction

L'analyse des données ainsi recueillies a permis de réaliser deux portraits distincts. Le premier, par province, vise à synthétiser l'état du droit, ainsi que nos principales observations pour chaque province et territoire. Le second, par sujet, vise à synthétiser les différentes options adoptées face à certains arbitrages législatifs.

De ces portraits découlent quelques avis sur la pertinence de certaines mesures d'autres provinces pour le législateur québécois.

Pour ce qui est de la terminologie, alors qu'au Québec on parle d'hypothèques légales, dans les provinces de *common law*, on parle de *construction lien*, de *builder's lien*, ou encore de *mechanic's lien*, *lien* étant généralement traduit par « privilège ». Dans le cadre de ce rapport, nous utiliserons « hypothèque légale » lorsqu'il est spécifiquement question du Québec, alors que nous utiliserons « privilège de construction » (ou simplement « privilège ») lorsqu'il est question de la pratique dans l'ensemble du Canada.

Finalement, notez que, pour des raisons de mise en page, le nom des provinces, lorsqu'abrévié, le sera tantôt en utilisant la forme promue par l'OQLF, tantôt sous la forme ISO que nous avons pris la liberté de franciser.

Résultats

Les résultats sont présentés en trois sections. Une première traite des éléments communs aux différentes législations qui servira de base de comparaison pour la seconde. La seconde dresse un portrait province par province. La troisième approfondit certains objets de législation, en comparant les différentes dispositions.

Les similitudes

Malgré des fondements juridiques différents, aussi bien le Québec (Code civil) que les autres provinces (*common law*) encadrent la question des créances lors de travaux de construction. Presque partout, la perception est que le but premier de ces législations est de protéger les gens les plus en aval de la chaîne de paiements contre les défauts de paiements des acteurs en amont. Ainsi, bien que l'entrepreneur général y ait également droit, ces protections ne visent pas tant la protection de ce dernier face à ses clients, que la protection d'autres acteurs (en particulier des sous-traitants), lesquels ne sont généralement pas responsables des différends entre entrepreneur et propriétaire, et encore moins d'éventuelles difficultés financières de ceux-ci. Ainsi, il s'agit de systèmes élaborés d'abord en ayant en tête le contexte de travaux majeurs, industriels, commerciaux et institutionnels, où le nombre d'acteurs est beaucoup plus important, notamment ceux qui se retrouvent plus vulnérables en bout de chaîne de paiements.

Ainsi, ces législations viennent offrir un droit aux privilèges de construction à la plupart des acteurs de l'industrie (professionnels, entrepreneurs, ouvriers, fournisseurs, avec quelques variations) advenant qu'ils ne soient pas payés. Les architectes et ingénieurs sont normalement inclus parmi les acteurs admissibles, mais certaines provinces les excluent ou prévoient des exceptions, notamment lorsque leurs services ne contribuent pas directement à l'amélioration physique de l'immeuble. Dans tous les cas, ces privilèges existent d'abord de manière occulte, la loi accordant alors un délai limité pour les publier. Cette période durant laquelle le privilège existe sans être publié débute généralement à la fin ou l'abandon des travaux (la définition varie et plusieurs provinces prévoient, pour en statuer, l'émission formelle d'un certificat d'exécution substantielle/exécution pour l'essentiel lorsque le contrat est supervisé par un architecte ou un ingénieur) pour se terminer de 30 à 90 jours plus tard. Des délais spécifiques peuvent s'appliquer aux entrepreneurs généraux et aux sous-traitants, bien qu'ils soient la plupart du temps les mêmes. Pour être préservé, le droit doit ensuite être formellement inscrit avant son extinction. On parle alors de préservation/conservation du droit (*perfecting the lien*). Au Québec, on parlera d'un avis d'inscription ou de conservation d'une hypothèque légale. Une fois cet avis publié, un second délai variant de 30 jours à 2 ans selon les provinces, s'applique pour tenter un recours judiciaire (ou dans certains cas pour que l'action soit inscrite pour instruction et jugement (« *set down for trial* »)), notamment afin de forcer la vente de l'immeuble en justice et de recouvrer les sommes dues. Entre les deux, on verra habituellement une démarche qui au Québec s'appelle le « préavis d'exercice d'un droit hypothécaire » (aussi connu comme « l'avis de 60 jours »), lequel vient donner un délai formel pour payer avant qu'une action en justice ne soit intentée (un peu l'équivalent d'une lettre de mise en demeure).

Pour se protéger de ces privilèges, partout sauf au Québec, la loi prévoit une obligation pour le propriétaire d'effectuer une retenue (« *holdback* ») sur tout paiement effectué à l'entrepreneur, dont le pourcentage et la durée, sont prévus par la loi. Souvent, ces retenues sont considérées en fiducie et ne peuvent être libérées qu'après l'expiration du délai d'enregistrement des privilèges. Advenant qu'un fournisseur ne soit pas payé et inscrive un privilège, le propriétaire aura donc ce pourcentage de côté pour pouvoir payer lui-même ledit fournisseur et sa responsabilité, face aux fournisseurs, sera d'ailleurs limitée au montant qu'il était tenu de retenir.

Plusieurs provinces prévoient que les sommes payées pour un projet de construction constituent un fonds en fiducie au bénéfice des sous-traitants, fournisseurs et travailleurs. Il n'est donc pas permis à l'entrepreneur de détourner ces sommes à d'autres fins avant d'avoir payé les gens plus en aval dans la chaîne de paiement. Des peines plutôt sévères existent d'ailleurs en cas d'infraction.

Règlement des différends

Notons que partout, malgré que la Cour des petites créances n'ait pas la compétence pour traiter de ces privilèges, les créances minimales ou admissibles ne sont que marginalement encadrées. Ainsi, partout, un recours doit être initié dans un tribunal supérieur, même si la créance est de l'ordre des petites créances. Récemment, l'Ontario est devenue la première province à offrir une réelle alternative à ce problème, dont il sera question plus loin.

Également, dans tous les cas, l'enregistrement d'un privilège n'est qu'une formalité, le fondement en droit n'étant jamais vérifié. Il appartient ensuite au propriétaire du bien grevé de s'en défendre s'il s'estime lésé.

Par ailleurs, certaines prévoient des mécanismes de règlement des différends plus élaborés ou encore comportent des sanctions en cas d'abus, éléments qui seront discutés dans les prochaines sections.

Finalement, dans tous les cas, un privilège ne peut grever des terres de la couronne, des nuances demeurant pour le secteur municipal.

Portrait par province

Maintenant que nous avons dressé un rapide portrait de ce qui est relativement similaire d'un océan à l'autre, nous pouvons explorer ce qui varie d'une province à l'autre. Ce portrait par province et territoire ne se veut pas une explication exhaustive de chaque législation provinciale, mais bien, pour chaque province, une synthèse des éléments pertinents observés, et en particulier de ceux qui présentent des particularités par rapport aux autres provinces. Bien que le projet porte sur les autres provinces, nous commençons par le Québec, comme base de comparaison. Les différentes provinces suivent ensuite en commençant par celles où nous avons moins à dire, pour terminer par celles présentant davantage de particularités notables.

Québec

Au Québec, l'hypothèque légale de la construction protège « [l]es créances des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble ; » (2724 CcQ), c'est-à-dire les « [...] architecte, ingénieur, fournisseur de matériaux, ouvrier, entrepreneur ou sous-entrepreneur, à raison des travaux demandés par le propriétaire de l'immeuble, ou à raison des matériaux ou services qu'ils ont fournis ou préparés pour ces travaux » (2726 CcQ).

Comme dans d'autres provinces, « Elle existe sans qu'il soit nécessaire de la publier » (2726 CcQ) et « [...] subsiste, quoiqu'elle n'ait pas été publiée, pendant les 30 jours qui suivent la fin des travaux » (2727 al. 1 CcQ) (délai qui varie d'une province à l'autre, 30 jours étant le plus court).

Une particularité québécoise est cependant que lorsque l'HLC est en faveur d'une personne n'ayant pas elle-même contracté avec le propriétaire, « [...] elle est limitée aux travaux, matériaux ou services qui suivent la dénonciation écrite du contrat au propriétaire », sauf lorsqu'il est question d'un ouvrier, lequel « [...] n'est pas tenu de dénoncer son contrat » (2728 CcQ).

À notre avis, c'est ce qui explique qu'à notre connaissance, dans le secteur de la rénovation domiciliaire, l'essentiel des HLC sont inscrites pour le compte d'entrepreneurs généraux, pour la simple et bonne raison que la plupart des sous-traitants ne se donnent pas la peine de dénoncer leurs contrats par écrit avant d'effectuer les travaux et perdent ainsi leur droit. Inversement, dans la quasi-totalité des autres provinces (et dans d'autres domaines de la construction), on nous a rapporté que l'HLC est perçue principalement comme un moyen de protéger les sous-traitants (qui semblent plus nombreux à y recourir) contre le défaut de paiement de l'entrepreneur général.

Concernant le montant, il n'est pas encadré. L'article 2728 dicte qu'il est limité à « la plus-value donnée à l'immeuble par les travaux, matériaux ou services fournis ou préparés pour ces travaux », mais la jurisprudence a clairement établi que cette plus-value n'avait qu'à être constatée et non calculée ou estimée. En général, elle est présumée du moment que des biens et services ont été fournis. Ainsi, contrairement à plusieurs provinces, le Québec n'impose pas de montant minimal pour l'inscription d'une HLC et nous avons d'ailleurs pu constater, de 2015 à 2024, plus de 300 inscriptions pour des montants de moins de 100 \$, et ce, malgré que, contrairement à ce qui peut se faire dans les autres provinces, l'inscription au registre foncier doit être faite par un professionnel (généralement avocat ou notaire).

Finalement, certaines provinces se sont dotées d'un encadrement visant à accélérer les paiements le règlement des différends dans le domaine de la construction. Le Québec a suivi le pas en juillet dernier avec l'adoption du [Règlement sur les paiements et le règlement rapides des différends en matière de travaux de construction](#), lequel ne s'applique cependant qu'aux contrats publics.

Ce rapport visant essentiellement des juristes québécois, nous ne nous étendons pas davantage sur la législation québécoise, déjà bien connue, sinon que pour vous inviter à [consulter nos statistiques et revendications au sujet de l'hypothèque légale de la construction](#).

Nunavut

Au Nunavut, la principale loi encadrant les créances dans l'industrie de la construction est la [Loi sur le privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux, LRTN-O \(Nu\) 1988, c M-7](#), dont la version courante est en vigueur depuis le 10 mars 2011. Notons que si la plupart des lois sur les privilèges de construction sont assez volumineuses et complexes, celles du Nunavut et de Yukon brillent par leur concision. Notons que les deux ont pour origine l'ancienne loi des T.-N.-O. et partagent donc beaucoup de similitudes. Voici quelques points qui en ressortent :

D'abord, on note la définition très large des acteurs ayant droit au privilège. Plutôt que de détailler les différents acteurs, la *Loi* (art. 3) se concentre sur ce qu'ils font. Ainsi, « L'ouvrier, l'entrepreneur ou **toute autre personne** [...] » qui **exécute** des travaux, **fournit** des matériaux, **érige**, fournit ou **installe** des machines dans la **construction**, la **transformation** ou la **réparation** d'un **bâtiment** ou d'une **construction** détient un privilège sur cet immeuble.

Ensuite, la *Loi* prévoit (art. 2) qu'« Aucune convention ne peut avoir pour effet de priver du bénéfice du privilège une personne qui n'est pas partie à la convention [...] ». Ainsi, un entrepreneur peut renoncer au bénéfice de privilège, mais il ne peut en aucun cas y renoncer pour autrui. Cet article protège les sous-traitants, fournisseurs et travailleurs en garantissant leur droit au paiement, même en présence d'une entente privée contraire.

La retenue obligatoire y est de 10 %, pour 45 jours après l'exécution du contrat (art. 6).

Ensuite, la *Loi* prévoit (art. 24) qu'un privilège enregistré s'éteint 45 jours après la fin du délai prévu pour son enregistrement ou, lorsqu'une période de crédit est indiquée, 90 jours après l'expiration de celle-ci, à moins qu'une action ne soit intentée pour le faire valoir et qu'un certificat d'instance soit déposé au bureau des titres fonciers.

Selon le type de personne qui le réclame, le privilège doit être enregistré dans un délai de 45 jours suivant la fin de leur participation au projet. Ce délai s'applique tant à l'entrepreneur, au sous-traitant qu'au fournisseur de matériaux ou de machines, afin d'assurer que le privilège soit exercé rapidement après la fin des travaux.

Finalement, comme au Québec, c'est une des deux seules autres provinces/territoires où la *Loi* prévoit (art. 4 (3)) que même si un immeuble est déjà hypothéqué avant le début des travaux, le privilège de construction a priorité sur l'hypothèque, même antérieure.

Yukon

Au Yukon, la principale loi encadrant les créances dans l'industrie de la construction est la [Loi sur les privilèges de construction, LRY 2002, c 18](#), dont la version courante est en vigueur depuis le 12 mai 2016. Notons que, comme mentionné pour le Nunavut, si la plupart des lois sur les privilèges de construction sont assez volumineuses et complexes, celles du Yukon et du Nunavut brillent par leur concision. Voici quelques points qui en ressortent :

D'abord, notons la définition très large des personnes ayant droit au privilège :

« [...] le mécanicien, le machiniste, le constructeur, le mineur, l'ouvrier, l'entrepreneur ou toute autre personne qui exécute des travaux ou fournit des matériaux devant servir à la construction, à la transformation ou à la réparation d'un bâtiment ou qui érige, fournit ou installe des machines de toute sorte dans ou sur un bâtiment, une construction ou une mine, ou par rapport à ceux-ci [...] » (art. 3). Encore une fois, l'article prévoit la possibilité de renoncer à ce droit pour soi-même (et donc, implicitement, pas pour autrui).

La retenue obligatoire y est de 10 % du paiement, pour 30 jours après l'exécution du contrat (art. 6).

Le privilège doit être enregistré « avant ou pendant les travaux ou dans les 30 jours de leur achèvement ou de la fourniture ou de l'installation des machines » (art. 20). Il s'agit, partagé avec le Québec et T.-N.-L., du délai le plus court. Ensuite, une action doit être intentée et un certificat doit être enregistré au bureau des titres de biens-fonds dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux, la fourniture des matériaux et des machines, ou après que les salaires ont été gagnés (art. 22). Finalement, notons que si la revendication du privilège indique qu'une période de crédit a été accordée (c'est-à-dire un délai supplémentaire avant le paiement), le délai de 90 jours commence à la fin de cette période de crédit.

Aux Territoires du Nord-Ouest, la principale loi encadrant les créances dans l'industrie de la construction est la [Loi sur les privilèges de construction, LTN-O 2023, ch.24](#), dont la version courante est en vigueur depuis le 1^{er} septembre dernier.

Un élément majeur à retenir de cette loi est la définition détaillée et complexe de ce qu'est une « amélioration » et donc des travaux ouvrant droit à un privilège de construction (art. 1. (1) « amélioration » (*improvement*), (2) et (3)) :

« amélioration » Relativement à un bien-fonds, s'entend, selon le cas :

- a) de la modification, du rajout ou de la réparation d'immobilisations apportés au bien-fonds ;
 - b) de la construction ou de l'installation effectuée sur le bien-fonds, y compris de l'installation d'équipement industriel, mécanique, électrique ou autre sur le bien-fonds ou sur un bâtiment, une construction ou un ouvrage situé sur le bien-fonds qui est essentiel à l'utilisation normale ou prévue du bien-fonds, du bâtiment, de la construction ou de l'ouvrage ;
 - c) de la démolition ou de la suppression totale ou partielle d'un bâtiment, d'une construction ou d'un ouvrage sur le bien-fonds.
- (2) Sous réserve du paragraphe (3), pour l'application de l'alinéa a) de la définition d'« amélioration » au paragraphe (1), la réparation d'immobilisations apportée à un bien-fonds consiste en toute réparation destinée à, selon le cas :
- a) prolonger la vie économique normale du bien-fonds ou d'un bâtiment, d'une construction ou d'un ouvrage situé sur le bien-fonds ;
 - b) améliorer la valeur ou la productivité du bien-fonds, du bâtiment, de la construction ou de l'ouvrage.
- (3) Sont exclus de la réparation d'immobilisations apportée à un bien-fonds en vertu du paragraphe (2) les travaux d'entretien exécutés en vue de, selon le cas :
- a) prévenir la détérioration normale du bien-fonds ou du bâtiment, de la construction ou de l'ouvrage ;
 - b) maintenir le bien-fonds, le bâtiment, la construction ou l'ouvrage dans un état de fonctionnement normal.

Ainsi, on spécifie que les réparations font partie des améliorations, que les réparations doivent être destinées à prolonger la vie économique normalement du bien ou en améliorer la valeur, mais que les travaux d'entretien visant à prévenir la détérioration normale du bien ou à le maintenir dans un état de fonctionnement normal sont exclus. Il s'agit d'une exclusion majeure que nous n'avons retrouvée nulle part ailleurs.

Ensuite, comme plusieurs autres provinces, elle prévoit une définition précise de l'exécution substantielle (art. 2 (1)) :

- a) les améliorations à effectuer en vertu du contrat ou la partie essentielle des améliorations sont prêtes à servir ou servent déjà à l'usage auquel elles sont destinées ;
- b) les améliorations à effectuer en vertu du contrat sont susceptibles d'être achevées ou si, dans le cas d'un vice connu ou d'une rectification possible, à un coût qui n'est pas supérieur à :
 - i. 3 % du premier montant réglementaire du prix du contrat,
 - ii. 2 % du prochain montant réglementaire du prix du contrat,
 - iii. 1 % du solde du prix du contrat.

Ensuite, l'article 5. (1) stipule explicitement « qu'est nul l'accord qui prévoit que la présente loi ou telle de ses dispositions ne s'applique pas. » Il n'y est donc pas possible de renoncer aux droits.

Ensuite, comme plusieurs provinces, il prévoit un régime de fiducie pour les montants payés (Partie 2, art 8 à 15), que ce soit p. ex. de la banque au propriétaire, ou du propriétaire à l'entrepreneur, ou encore de l'entrepreneur au sous-entrepreneur. Chacun est fiduciaire des fonds reçus par un acteur en amont et doit assumer la responsabilité de la fiducie pour les acteurs en aval. Notamment, outre le propriétaire, les entrepreneurs et autres acteurs doivent déposer ces fonds dans un compte bancaire distinct (art. 10).

En ce qui concerne la retenue obligatoire, elle y est de 10 %, pour une durée qui, plutôt que d'être figée, s'étire « jusqu'à ce que tous les privilèges qui peuvent être exercés contre cette retenue se soient éteints ou aient été acquittés, ou jusqu'à ce que mainlevée en ait été donnée ou qu'il y ait été pourvu autrement aux termes de la présente loi » (art.24. (1)). Notons également que la retenue peut y prendre « toute forme convenue par le responsable du paiement, l'entrepreneur ou le sous-traitant, au lieu d'être conservée sous forme de fonds » (art.24. (4)).

Advenant qu'un acteur refuse de payer la retenue à un acteur en aval, il doit l'en informer en publiant un avis dont la forme est réglementée (art. 32).

Si l'acteur impayé veut enregistrer un privilège, il dispose de 60 jours à compter de la moins récente des dates suivantes (art. 36) :

- la date de publication d'une copie du certificat ou de la déclaration attestant l'exécution du contrat pour l'essentiel (s'il y a lieu)
- la date d'achèvement, d'abandon ou de résiliation du contrat ;
- la date d'achèvement des travaux prévus dans le contrat (s'il y a lieu).

Il dispose ensuite de 90 jours après le dernier jour prévu pour sa conservation aux termes de l'article 36 pour tenter une action en justice (art. 47).

Ensuite, si le propriétaire le désire, il peut demander au tribunal une ordonnance d'annulation de revendication de privilège en versant au tribunal le paiement ou une caution estimée suffisante selon les circonstances (art. 60).

En ce qui concerne la priorisation entre privilèges et hypothèques, si « les privilèges issus des améliorations ont priorité sur les cessions, les hypothèques ou les autres accords visant l'intérêt du propriétaire sur les lieux » (art. 79 (1)), « les cessions, les hypothèques et les autres accords touchant l'intérêt du propriétaire sur les lieux qui ont été enregistrés avant la naissance du premier privilège issu des améliorations, ont priorités sur les privilèges issus des améliorations » (art. 79 (4)), jusqu'à concurrence du moindre entre la valeur réelle des lieux au moment où le premier privilège a pris naissance et la somme de tous les montants qui, avant cette date ont été avancés. Ainsi, il s'agit d'un privilège prioritaire, mais pas sur des droits antérieurs.

Cela dit, il est à souligner que, comme l'Ontario, T. N.-O. accorde à cet égard un statut particulier au domaine de l'habitation, en faveur du prêteur hypothécaire (art. 79 (13)) :

(13) Les paragraphes (2), (3) et (6) ne s'appliquent pas à l'hypothèque consentie ou assumée par l'acquéreur d'un logement.

Finalement, T.-N.-O. fait partie des provinces et territoires ayant prévue une disposition pour revendications mensongères ou montant excessif (art. 46) :

(1) La personne qui conserve une revendication de privilège ou qui donne un avis écrit d'un privilège dans les cas suivants est responsable envers quiconque subit des dommages en conséquence :

- a) la personne sait ou devrait savoir que le montant du privilège était délibérément excessif ;
- b) la personne sait ou devrait savoir qu'elle n'a pas de privilège valide.

(2) Dans les circonstances décrites à l'alinéa (1)a), le tribunal peut, sur présentation d'une demande, ordonner que le montant du privilège soit réduit de la portion excessive, conformément à l'article 19, s'il conclut que la personne a agi de bonne foi.

Nouvelle-Écosse

En Nouvelle-Écosse, la principale loi encadrant les créances dans l'industrie de la construction est le [Builders' Lien Act, RSNS 1989, c 277](#), dont la version courante est en vigueur depuis le 30 juin 2017. Les derniers changements découlent des recommandations du rapport « [Builders' Liens in Nova Scotia : Reform of the Mechanics' Lien Act](#) », publié en mars 2013 par la [Commission de réforme du droit de la Nouvelle-Écosse](#) (renommée depuis).

Ici aussi, on a choisi de centrer la définition des ayants droit non pas sur la catégorie d'intervenant, mais sur ce qu'ils font et sur quels types de propriété, la liste étant particulièrement large et exhaustive (art. 6 (1)) :

Unless he signs an express agreement to the contrary [...], any person who performs any work or service upon or in respect of, or places or furnishes any material to be used in the making, constructing, erecting, fitting, altering, improving, or repairing of any erection, building, railway, land, wharf, pier, bulkhead, bridge, trestlework, vault, mine, well, excavation, fence, sidewalk, pavement, fountain, fishpond, drain, sewer, aqueduct, roadbed, way, fruit or ornamental trees, or the appurtenances to any of them, for any owner, contractor, or subcontractor, shall by virtue thereof have a lien for the price of such work, service or materials upon the erection, building, railway, [...].

La retenue obligatoire y est de 10 % pour 60 jours (art. 13). Les changements qui sont entrés en vigueur en 2017 incluent la modification du mode de calcul du *finishing holdback*. Si, après une exécution substantielle, il reste encore des travaux à effectuer, pour garantir qu'il est achevé à 100 %, le propriétaire/entrepreneur est tenu de retenir 10 % de la valeur de ces travaux restants. Ce *finishing holdback* doit être conservé jusqu'à 60 jours après la date d'« exécution totale » (c'est-à-dire lorsque le projet est achevé à 100 %). Avant les modifications, la loi exigeait que la retenue de finition soit de 2,5 % du prix du contrat, ce qui pouvait être disproportionné par rapport au travail restant à effectuer pour achever le projet. La nouvelle méthode de calcul de la retenue de finition est de 10 % du prix des services ou des matériaux restants à fournir.

Les sous-traitants peuvent demander la libération anticipée d'une partie de la retenue s'ils terminent leur travail sur un aspect spécifique du projet avant que l'ensemble du projet ne soit achevé et s'ils souhaitent obtenir les 10 % restants de leur paiement dès que possible. Pour ce faire, les sous-traitants doivent obtenir du consultant du projet une attestation certifiant qu'ils ont exécuté l'essentiel du contrat. En l'absence de consultant, le propriétaire et l'entrepreneur général doivent certifier conjointement que le travail a été exécuté pour l'essentiel. 60 jours après la certification de l'exécution substantielle (en supposant que personne ne dépose de privilège lié au travail de ce sous-traitant), le propriétaire peut alors réduire la retenue de garantie du projet du montant de la retenue de garantie du sous-traitant et libérer ce montant à l'entrepreneur général. L'entrepreneur général peut alors libérer ce même montant au sous-traitant.

Ensuite, en N.-É. également, les montants payés de l'amont vers l'aval sont considérés en fiducie jusqu'à ce que tous ceux en aval aient été payés (art. 44).

Advenant un défaut de paiement, le délai pour enregistrer un privilège y est sauf exception de 60 jours de la fin ou l'abandon des travaux (art. 24), un délai qui, quoique partagé par plusieurs provinces, est le plus long au Canada (sauf cas d'exception en Alberta). Les tribunaux ont établi que le dernier jour de travail n'inclut pas les travaux effectués pour corriger ou réparer des travaux déjà réalisés. Ensuite, un privilège enregistré y expire 105 jours après la prestation de service, la livraison des matériaux, ou encore l'expiration de la période de crédit, dans certains cas (art. 26).

Concernant la priorisation entre privilèges et hypothèques, la N.-É. applique elle aussi le principe d'antériorité (art. 23 (2)) :

A mortgage lender who has registered his mortgage obtains priority with respect to funds advanced in good faith, over any lien then existing for which a claim for lien has not been filed at the time the funds are paid to the owner.

Finalement, notons que la N.-É. a adopté en 2019 une [loi modifiant le Builders' Lien Act pour y ajouter les paiements rapides](#), mais que les règlements nécessaires à son entrée en vigueur sont toujours attendus.

À l'Île-du-Prince-Édouard, la principale loi encadrant les créances dans l'industrie de la construction est le [Mechanics' Lien Act, R.S.P.E.I. 1988, c. M-4](#), dont la version courante est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2009.

Ici aussi, on a choisi une définition très large pour les ayants droit, sans tout énumérer :

1. Definitions

In this Act

[...]

(f) "improvement" includes anything constructed, erected, built, placed, dug or drilled on or in land except a thing that is not attached to the realty or intended to be or become part thereof;

[...]

2. Origin of the lien

A person who

(a) does, or causes to be done, any work upon or in respect of an improvement; or

(b) furnishes any material to be used in an improvement for an owner, contractor, or sub-contractor,

[...]

Fait amusant : l'Î.-P.-É. est l'une des provinces où un montant minimal est exigé pour l'enregistrement d'un privilège. Or, il est de 32 \$, un montant qui, même en considérant son adoption en 1984, est difficilement explicable. Il s'agit évidemment du minimum le plus bas au Canada (chez ceux qui exigent un montant minimum) et nous ne nous expliquons pas qu'il n'ait jamais, dans une mise à jour subséquente, été augmenté ou abrogé.

Inversement, c'est la province où le pourcentage de la retenue obligatoire est le plus élevé. Alors que la plupart des provinces exigent 10 %, l'Î.-P.-É. exige 15 % pour les contrats de plus de 15 000 \$ (minimum 3 000 \$) et 20 % pour ceux de 15 000 \$ et moins (art. 14 (1) et (3)).

Comme pour plusieurs autres provinces, le délai pour la retenue comme pour l'inscription d'un privilège y est, sauf exception, de 60 jours (art. 24). Le privilège expire ensuite 90 jours après enregistrement, à moins qu'une action soit intentée (art. 27).

Comme ailleurs, la demande doit être déposée devant la *Supreme Court*, et non devant la Cour des petites créances, même si la valeur du privilège est inférieure à la limite de 16 000 \$¹. Toutefois, dans les cas de réclamations de faible montant, il semble courant que les parties s'adressent à la Cour des petites créances pour obtenir le paiement dû ; rien n'empêche alors d'intenter parallèlement une procédure en privilège en vertu du *Mechanics' Lien Act* afin de préserver les droits sur l'immeuble.

En ce qui concerne la priorisation entre privilèges et hypothèques, l'Î.-P.-É. applique elle aussi le principe d'antériorité (art. 9) :

(1) A lien has priority over all judgments, executions, attachments, garnishments and receiving orders recovered, issued or made after the lien arises.

(2) Upon registration of the claim of lien, the lien, subject to subsection (3), has priority over all claims under conveyances, mortgages, and other charges, and agreements for sale of land, registered or unregistered, made by the owner after the lien arises.

[...]

(4) Where land upon or in respect of which work is done or material is furnished, is encumbered by a mortgage or other charge registered before a lien arises, the mortgage or other charge has priority

(a) over the lien to the amount of the moneys owing under the mortgage or charge at the time the lien arises, but only to the extent of the value of the land at that time; and

[...]

¹ Judicature Act R.S.P.E.I. 1988, Cap. J-2.1, art. 2.

Advenant le cas où le propriétaire désire obtenir la substitution du privilège pour une sécurité déposée à la Cour, le montant devant être ajouté à la créance est à la discrétion du juge (art. 53. (1)).

Finalement, notons que l'Î.-P.-É. est une des rares provinces à avoir codifié un droit d'appel spécifique aux privilèges de construction. Ainsi, lorsque le montant total de tous les privilèges en réclamation est de 100 \$ ou moins, le jugement est final et sans appel (quoique le juge puisse encore, dans les 14 jours du jugement, accorder un nouveau procès) (art. 55). Ce montant doit être supérieur à 100 \$ pour pouvoir s'adresser à la Cour d'appel (art. 56).

Terre-Neuve-et-Labrador

À Terre-Neuve-et-Labrador, la principale loi encadrant les créances dans l'industrie de la construction est le [Mechanics' Lien Act, RSNL 1990, c M-3](#), dont la version courante est en vigueur depuis le 2 avril 2019.

Comme en N.-É., la définition des ayants y droits est large et exhaustive :

6. (1) Unless a person signs an express agreement to the contrary, where he or she does work upon or in respect of, or places or provides materials to be used in, the making, constructing, erecting, fitting, altering, improving or repairing of land, a building, structure or works or the appurtenances to that land, building, structure or works for an owner, contractor or subcontractor, that person has, by doing that work or placing or providing those materials, a lien for the price of the work or materials [...].

7. A person who rents equipment to an owner, contractor or subcontractor for use on a contract site is considered, for the purposes of this Act, to have performed a service for which he or she has a lien [...].

On note au début de l'article 6. (1) qu'il y est possible de renoncer au droit au privilège de construction. Néanmoins, ce droit est limité par les articles 3. et 4. qui rendent nulle la renonciation d'un travailleur dont le salaire est de plus de 50 \$ par jour (art. 3), ou la renonciation pour un tiers (art. 4).

La retenue obligatoire y est, comme dans la plupart des provinces, de 10 % (art. 12.). Cependant, le délai pour l'inscription du privilège et pour la retenue y est de 30 jours (art. 22.), le délai le plus court (partagé avec le Québec et le Yukon). Le privilège expire ensuite 90 jours après l'abandon ou la fin des travaux, à moins qu'une action soit intentée (art. 24.)

En ce qui concerne la priorisation entre privilèges et hypothèques, T.-N.-L. applique elle aussi le principe d'antériorité (art. 15. (1)) :

15. (1) [...] the lien has priority over all judgments, executions, assignments, attachments, garnishments and receiving orders recovered, issued or made after the lien arises, and over all payments or advances made on account of a conveyance or mortgage after written notice of the lien has been given to the person making those payments or after registration of a claim for the lien as provided here, and, in the absence of that written notice or the registration of a claim for lien, all payments or advances have priority over that lien.

Comme ailleurs, le propriétaire peut demander la substitution du privilège par une sécurité déposée à la Cour (art. 12.4). Le montant ajouté à la créance pour que sûreté soit jugée suffisante doit être du moindre de 50 000 \$ et de 25 % de la créance (art. 12.4 (2)(b)).

Finalement, comme à l'Î.-P.-É., le droit d'appel est codifié, les jugements sur des créances de moins de 200 \$ étant finaux et sans appel (art. 41.), alors que les autres peuvent s'adresser à la Cour d'appel (art. 40.).

Alberta

En Alberta, la principale loi encadrant les créances dans l'industrie de la construction est le [Prompt Payment and Construction Lien Act, RSA 2000, c P-26.4](#), dont la version courante est en vigueur depuis le 1er avril dernier.

D'abord, notons que depuis 2020, l'Alberta a monté le montant minimum pour l'enregistrement d'un privilège le 2^e plus élevé au Canada, soit de 700 \$ (art. 35 (3)). C'était d'ailleurs le montant le plus élevé avant qu'elle soit dépassée par le Nouveau-Brunswick (1 000 \$), un an plus tard.

La PPCLA ne s'applique pas aux terres du gouvernement² ni aux travaux publics de construction,³ mais elle trouve application auprès des municipalités et de leurs travaux.

Encore une fois, l'article 6. (1) vient définir les ayants droit de manière simple et large, sans longue énumération :

6(1) Subject to subsection (2), a person who

(a) does or causes to be done any work on or in respect of an improvement, or

(b) furnishes any material to be used in or in respect of an improvement,

for an owner, contractor or subcontractor has, for so much of the price of the work or material as remains due to the person, a lien on the estate or interest of the owner in the land in respect of which the improvement is being made.

En ce qui concerne la valeur des travaux, on l'assimile explicitement à la valeur du contrat, s'il y a lieu (art. 4) :

4 For the purposes of this Act, the value of the work actually done and materials actually furnished shall be calculated on the basis of

(a) the contract price, or

(b) the actual value of the work done and materials furnished, if there is not a specific contract price.

Inversement, la disposition sur la retenue y est plus complexe qu'ailleurs, en faisant une distinction entre le « *Major lien fund* », qui va du début des travaux jusqu'à l'émission d'un certificat d'exécution substantielle (art. 18), puis le « *Minor lien fund* », qui débute à l'émission du certificat d'exécution substantielle (art. 23). Bien que les deux soient de 10 % pour 60 jours (sauf exception à 90 jours), comme le *Minor lien fund* est calculé uniquement sur la base des travaux restants après l'émission du certificat, elle est d'un montant bien moindre, ce qui permet une libération plus rapide des liquidités (et de la responsabilité du propriétaire).

Comme ailleurs, la responsabilité du propriétaire, en ce qui concerne les fournisseurs de l'entrepreneur, y est limitée à la somme des *Major* et *Minor lien funds* (art. 25). Le PPCLA n'exige pas que ces fonds soient versés dans un compte séparé. Dans la pratique, il semble que la retenue ne soit vraiment pas systématiquement effectuée.

Comme ailleurs, les mêmes délais s'appliquent pour l'enregistrement d'un privilège que pour la retenue, soit de 60 et exceptionnellement 90 jours (art. 41). Le privilège expire ensuite 180 jours après la date d'enregistrement, à moins qu'une action soit intentée (art. 43(1)). Par la suite, advenant qu'on n'en soit toujours pas venu à procès après deux ans, on peut obtenir la radiation du privilège (art. 46 (2)).

Ensuite, une disposition notable est la possibilité, pour le propriétaire ou une autre personne affectée par un privilège, de transmettre au titulaire du privilège un « *Notice to commence an action* », laquelle laisse 30 jours au titulaire pour intenter un recours ou perdre son privilège (art. 45). L'Alberta est une des trois seules provinces (avec le Manitoba et la Colombie-Britannique) à avoir une telle disposition, laquelle nous semble particulièrement intéressante pour contrer certaines utilisations abusives des privilèges de construction.

² PCLA, art. 1.1 (2) This Act does not apply in respect of (i) the Crown in right of Alberta.

³ PPCLA, art. (1.1) Except as provided in the [Public Works Act](#), this Act does not apply in respect of a public work as defined in the *Public Works Act*.

Par ailleurs, la définition de « l'exécution substantielle » du contrat ou des travaux (art. 2 et 3) y est très similaire à celles déjà vues :

2 For the purposes of this Act, a contract or a subcontract is substantially performed

(a) when the work under a contract or a subcontract or a substantial part of it is ready for use or is being used for the purpose intended, and

(b) when the work to be done under the contract or subcontract is capable of completion or correction at a cost of not more than

(i) 3% of the first \$500 000 of the contract or subcontract price,

(ii) 2% of the next \$500 000 of the contract or subcontract price, and

(iii) 1% of the balance of the contract or subcontract price.

3 For the purposes of this Act, if

(a) the work under a contract or a subcontract or a substantial part of it is ready for use or is being used for the purpose intended, and

(b) the work under a contract or a subcontract cannot be completed expeditiously for reasons beyond the control of the contractor or the subcontractor,

the value of the work to be completed or materials to be furnished is to be deducted from the contract price in determining substantial performance.

Comme c'est de plus en plus répandu, l'Alberta a adopté des dispositions sur le paiement rapide, qui fait l'objet de la Partie 3 de la Loi, laquelle est complétée par la Partie 5, sur l'adjudication.

Concrètement, le « *prompt payment* » impose un calendrier de paiement une fois que le propriétaire a reçu la facture⁴ :

- par un propriétaire à un entrepreneur : dans les 28 jours suivant la réception de la facture (art. 32.2 (1)) ;
- par un entrepreneur à un sous-traitant : dans les 7 jours suivant la réception par l'entrepreneur du paiement du propriétaire (art. 32.3 (1)) ;
- par un sous-traitant à son sous-traitant : dans les 7 jours après que le sous-traitant a reçu le paiement de l'entrepreneur (art. 32.5 (1)).

Concernant le processus d'arbitrage, il est également rapide se déroulant sur une période de moins de deux mois entre l'avis d'adjudication et la décision de l'arbitre. Néanmoins, il semblerait que ce nouveau processus de paiement demeure marginal sur le terrain.

En ce qui concerne la priorisation entre privilèges et hypothèques, l'Alberta applique elle aussi le principe d'antériorité (art. 11) :

11(1) A lien has priority over all judgments, executions, assignments, attachments, garnishments and receiving orders recovered, issued or made after the lien arises.

(2) Notwithstanding subsection (1), a payment [...] **that is paid, before a lien is registered**, to a person for whose benefit the assignment, attachment, garnishment or receiving order is made or issued, takes priority over the lien.

[...]

(4) A **registered mortgage** or a mortgage registered by way of a caveat **has priority over a lien** to the extent of the mortgage money in good faith secured or advanced in money **prior to the registration of the statement of lien**.

(5) Advances or payments made under a mortgage after a statement of lien has been registered rank after the lien, [...].

[...]

⁴ Le paiement rapide ou "prompt payment" est régi par la section 3 de la PPCLA qui prévoit certaines exceptions à ce calendrier.

Finalement, l'Alberta fait également partie des provinces ayant adopté des dispositions pénalisant l'enregistrement fautive ou abusive d'un privilège. En effet, « [...] *a person who registers a lien against a particular estate or interest in land or a particular parcel of land (a) for an amount grossly in excess of the amount due to the person or that the person expects to become due to the person, or (b) when the person knows or ought reasonably to know that the person does not have a lien, is liable for legal and other costs and damages incurred as a result of it unless that person satisfies the court that the registration of the lien was made or the amount of the lien was calculated in good faith and without negligence* » (art. 40).

Manitoba

Au Manitoba, la principale loi encadrant les créances dans l'industrie de la construction est la [Loi sur le privilège du constructeur, CPLM c B91](#), dont la version courante est en vigueur depuis le 3 juin dernier.

Notons pour commencer qu'il s'agit d'une des provinces où il est le plus clair que la loi est d'ordre public, sans exception (art. 11) :

11 Est contraire à l'ordre public et nulle l'entente, verbale ou écrite, expresse ou implicite, à laquelle une personne est partie :

- a) qui prévoit ou donne à entendre que la présente loi ne s'applique pas à cette personne ;
- b) qui prévoit ou donne à entendre que cette personne ne peut exercer les recours que la présente loi lui accorde ;
- c) qui constitue ou donne à entendre qu'elle constitue une renonciation :
 - (i) à un droit à un privilège prévu par la présente loi,
 - (ii) à un droit que prévoit une fiducie constituée aux termes de la présente loi,
 - (iii) à une exigence de paiement rapide imposée par la présente loi,
 - (iv) au droit de soumettre à un renvoi toute question assujettie à une exigence de paiement rapide.

Il n'y est donc pas possible pour un entrepreneur de renoncer à ses droits.

Ensuite la définition des ayants droit y est très large :

13 Quiconque, dans le cadre de l'exécution d'un contrat ou d'un contrat de sous-traitance :

- a) ou bien effectue des travaux pour un propriétaire, un entrepreneur ou un sous-traitant ;
- b) ou bien leur fournit des services ;
- c) ou bien leur fournit des matériaux,

acquiert, de ce fait, un privilège, pour la valeur de ces travaux, services ou matériaux lequel [...] grève le droit que possède le propriétaire sur le bien-fonds ou sur l'ouvrage sur lequel ou à l'égard duquel les travaux ont été effectués ou les services ou matériaux fournis [...].

De plus, les définitions nécessaires y sont également larges et exhaustives (art. 1(1)) :

« **contrat** » La dernière version du contrat conclu avec le propriétaire ou son représentant, ayant pour objet, selon le cas :

- a) une construction ;
- b) l'amélioration d'un bien-fonds ;
- c) l'accomplissement d'un travail ou la fourniture de services dans le cadre d'une construction ou de l'amélioration d'un bien-fonds ;
- d) la fourniture de matériaux devant servir à une construction ou à l'amélioration d'un bien-fonds.

La présente définition exclut les contrats d'embauchage. ("contract")

« **construction** » L'action de faire, de bâtir, de construire, d'ériger, d'installer, de mettre en place, de modifier, d'améliorer ou de réparer un ouvrage. ("construction")

« **ouvrage** » Tout objet qui est construit ou érigé sur un bien-fonds et y fixé ou incorporé ou qui, après avoir été construit ou érigé ailleurs, est fixé ou incorporé à ce bien-fonds ainsi que les accessoires de cet ouvrage et notamment :

- a) tout bâtiment, ouvrage, construction, quai, jetée, mur de soutènement, pont, chevalet, voûte, trottoir, route, terre-plein, ruelle, pavé, pipe-line, fontaine, vivier, tuyau d'écoulement, égout ou aqueduc qui est construit ou érigé sur un bien-fonds et y est fixé ou incorporé ou qui, après avoir été construit ou érigé ailleurs, est fixé ou incorporé à ce bien-fonds ainsi que les accessoires de cet ouvrage ;
- b) tout puits, mine, excavation foré ou creusé sur un bien-fonds ainsi que les accessoires de cet ouvrage.

Toute mention d'un ouvrage situé sur un bien-fonds s'entend également de tout ouvrage situé dans ce bien-fonds ou sous la surface de ce bien-fonds. ("structure")

« **amélioration d'un bien-fonds** » L'accomplissement de tout travail qui a pour effet d'améliorer la qualité du bien-fonds et notamment :

- a) le déboisement ou le débroussaillage d'un bien-fonds ;
- b) l'aménagement paysager d'un bien-fonds ;
- c) l'érection d'une clôture autour d'un bien-fonds ;
- d) la démolition d'ouvrages érigés sur un bien-fonds.

L'expression exclut le labourage, l'ensemencement, la culture et le fauchage d'un bien-fonds à des fins agricoles ou forestières, la cueillette des récoltes, et la coupe du bois à des fins commerciales. ("improving land")

Notons néanmoins que la loi « ne s'applique pas au contrat d'engagement de l'architecte ou de l'ingénieur ni au recouvrement de ses honoraires professionnels et de ses frais » et que celui-ci n'a donc « pas de privilège garantissant le paiement de ses honoraires professionnels et de ses frais, sur l'ouvrage ou le bien-fonds ni sur le bien-fonds sur lequel est construit l'ouvrage et il ne peut réclamer un tel privilège » (art. 36).

Également, la « loi ne crée pas de privilège lorsque le montant de la réclamation est inférieur à 300 \$ » (art. 14).

Ensuite, comme ailleurs, les fonds remis à un entrepreneur constituent un fonds en fiducie, mais davantage d'acteurs peuvent en bénéficier que dans les autres provinces (art. 4(1) et 4(2)) :

- ses sous-traitants et fournisseurs ;
- **la Commission des accidents du travail ;**
- les ouvriers qui ont été employés par l'entrepreneur pour l'exécution du contrat ;
- **le propriétaire, l'entrepreneur, ou le sous-traitant, qui a droit à une compensation ou à une demande reconventionnelle reliée à l'exécution du contrat.**

Il s'agit de la seule province où le propriétaire ou une organisation gouvernementale sont nommés dans les fiduciaires.

C'est d'autant plus intéressant qu'il s'agit également de la seule province qui a prévu une infraction et une peine aussi sévère en cas de détournement de la fiducie (art.7) :

7 Toute personne à qui l'[article 4](#), [5](#) ou [6](#) impose un rôle de fiduciaire et qui sciemment affecte ou détourne à son propre usage ou à un usage non autorisé par la fiducie des fonds détenus en fiducie aux termes de ces articles, commet une infraction et se rend passible [...] d'une amende d'au plus 50 000 \$ et d'un emprisonnement d'au plus deux ans ou de l'une de ces peines ; de plus, tout administrateur ou dirigeant d'une corporation qui sciemment consent ou acquiesce à une infraction commise par la corporation, commet la même infraction et se rend passible [...] des mêmes sanctions.

Considérant que le propriétaire y fait partie des fiduciaires, il s'agit d'une disposition particulièrement intéressante protégeant les sommes payées pour la durée du règlement du litige.

Au chapitre des protections, on notera également qu'« une personne qui enregistre une réclamation de privilège :

- a) ou bien pour un montant dépassant largement le montant qui lui est dû ou qu'elle croit lui deviendra dû ;
- b) ou bien alors qu'elle sait, ou devrait savoir, qu'elle n'a pas droit à un privilège,

est responsable envers toute personne qui subit des dommages en conséquence de son geste à moins qu'elle ne convainque le tribunal qu'il y avait bonne foi et absence de négligence de sa part quand l'enregistrement a été fait et quand le montant de la réclamation de privilège a été calculé » (art.40).

La définition de l'exécution substantielle y est très semblable à d'autres (art. 2(1)) :

2(1) Pour l'application de la présente loi, un contrat ou un contrat de sous-traitance est péremptoirement réputé être exécuté substantiellement lorsque :

a) d'une part, l'ouvrage à construire en vertu du contrat ou du contrat de sous-traitance ou une partie substantielle de l'ouvrage est prêt à être utilisé ou sert à la fin à laquelle il est destiné ou, si le contrat vise uniquement l'amélioration d'un bien-fonds, que le bien-fonds ou une partie substantielle du bien-fonds est prêt à être utilisé ou sert à la fin à laquelle il est destiné ;

b) d'autre part, le travail à effectuer en vertu du contrat ou du contrat de sous-traitance peut être achevé ou complété à un coût ne dépassant pas :

- (i) 3 % des premiers 250 000 \$ du prix contractuel ou du prix de sous-traitance,
- (ii) 2 % des 250 000 \$ suivants,
- (iii) 1 % du reste.

Afin de favoriser l'accès rapide et fiable aux informations nécessaires, la Loi impose aux entrepreneurs un registre des entrepreneurs et sous-traitants (art.10(1)) :

10(1) Chaque entrepreneur ou sous-traitant tient, à son principal lieu d'affaires dans la province, un registre sur lequel sont inscrits, en français ou en anglais, à l'égard de chaque contrat ou contrat de sous-traitance qu'il conclut et qui peut donner naissance à un privilège en vertu de la présente loi, les détails véridiques et conformes concernant les faits suivants :

- a) Les stipulations du contrat ou du contrat de sous-traitance ou celles qui sont essentielles.
- b) Les montants et les périodes des paiements prévus au contrat ou au contrat de sous-traitance.
- c) Le nom, la dernière adresse connue et la nature de l'entreprise des parties au contrat ou au contrat de sous-traitance.
- d) Les dates auxquelles les paiements sont effectués aux termes du contrat ou du contrat de sous-traitance et le montant de chaque paiement.
- e) Le montant déduit, aux termes du contrat ou du contrat de sous-traitance, de chaque paiement effectué et les détails de la déduction.
- f) La date du commencement des travaux entrepris pour l'exécution du contrat ou du contrat de sous-traitance.
- g) La date et les détails de chaque certificat délivré par un certificateur pour attester de l'exécution substantielle ou de l'achèvement du contrat ou du contrat de sous-traitance ou d'une partie de l'un ou l'autre, ainsi que le nom et l'adresse du certificateur.
- h) La date de l'exécution substantielle du contrat ou du contrat de sous-traitance et la date de leur achèvement.

Ce registre doit être mis à jour au moins une fois par mois (art. 10(2)) et être conservé au moins un an après la fin des travaux (art. 10(3)). Contrevenir à cette disposition est une infraction passible d'au plus 500 \$ d'amende et/ou d'au plus trois mois de prison (art. 10(4)), et il s'agit d'une infraction continue, distincte pour chaque jour où se continue la contravention ou l'omission (art. 10(7)).

Ensuite, la retenue obligatoire y est de 7,5 % (art.24(1) et 24(2)). Le délai pour la retenue et pour l'inscription d'un privilège est de 60 jours après l'exécution substantielle du contrat ou, selon le cas, après son abandon (art.43). Le privilège expire ensuite 2 ans après la date d'enregistrement, à moins qu'une action soit intentée (art. 49(2)).

Ensuite, comme mentionné pour l'Alberta, une disposition notable est la possibilité, pour le propriétaire ou une autre personne affectée par un privilège, de transmettre au titulaire du privilège un « Avis au titulaire du privilège d'intenter une action », lequel laisse 30 jours au titulaire pour intenter un recours ou perdre son privilège (art. 50). Le Manitoba est une des trois seules provinces (avec l'Alberta et la Colombie-Britannique) à avoir une telle disposition, laquelle nous semble particulièrement intéressante pour contrer certaines utilisations abusives des privilèges de construction.

En ce qui concerne la priorisation entre privilèges et hypothèques, le Manitoba applique lui aussi le principe d'antériorité (art. 31) :

31 Un privilège a priorité sur tous les jugements, exécutions, cessions, saisies, saisies-arrêts et ordonnances de mise sous séquestre qui ont lieu ou qui sont enregistrés au bureau du registre foncier après sa naissance, de même que sur tous les paiements ou avances à valoir sur un acte translatif de propriété ou sur une hypothèque lorsque ces paiements ou avances sont faits après l'enregistrement d'une réclamation de privilège conformément à la présente loi ; quant aux paiements effectués avant cet enregistrement, ils ont priorité sur le privilège.

Comme ailleurs, on peut obtenir l'annulation du privilège par le dépôt d'une somme d'argent à la Cour (art. 55(2)), mais le calcul du montant supplémentaire requis n'est pas précisé.

Ici aussi, le droit d'appel est encadré en fonction du montant total des réclamations de privilèges, le droit d'appeler étant réservé aux montants de 1 500 \$ et plus (art. 77).

Finalement, en vigueur depuis le 1^{er} avril 2025, on retrouve également une section sur le paiement rapide, lequel suit les délais usuels de 28 jours pour payer, 14 jours pour contester et 7 jours pour le paiement des sous-traitants et fournisseurs.

Au Nouveau-Brunswick, la principale loi encadrant les créances dans l'industrie de la construction est la [Loi sur les recours dans le secteur de la construction, LN-B 2020, c 29](#), dont la version courante est en vigueur depuis le 21 juillet 2021. Celle-ci a considérablement modifié le droit antérieur en remplaçant la [Loi sur le privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux, LRN-B 1973, c M-6](#), laquelle régissait les privilèges de construction depuis 1973. En effet, la nouvelle loi a du volume, contenant plus de 100 dispositions classées en huit sections sur près d'une centaine de pages.

D'abord, notons que la Loi y est d'ordre public et qu'il n'y est donc pas possible de renoncer au droit au privilège (art. 9(1)) :

9(1) La présente loi s'applique malgré tout accord à l'effet contraire, et toute renonciation aux droits, aux avantages ou à la protection qu'elle prévoit est sans effet.

Ensuite, le droit au privilège y est défini largement et succinctement (art. 20(1)) :

20(1) La personne qui fournit des services ou matériaux pour l'amélioration pour le propriétaire, l'entrepreneur ou un sous-traitant a un privilège pour un montant égal au salaire qui lui est dû ou au prix contractuel ou sous-contractuel de ces services ou matériaux, selon le cas, ou pour ce qui reste à lui être versé à l'un ou l'autre de ces titres [...].

L'article est complété par les définitions suivantes (art. 1 et 2) :

« amélioration » S'entend, relativement à un bien-fonds, de ce qui suit : (*improvement*)

- a) d'une modification, d'une addition ou d'une réparation majeure apportée au bien-fonds ;
- b) de la construction, de l'érection ou de l'installation sur le bien-fonds, y compris l'installation d'équipement industriel, mécanique, électrique ou autre sur le bien-fonds ou sur un bâtiment, une construction ou un ouvrage sur le bien-fonds qui est essentielle à son utilisation normale ou à sa destination ;
- c) de la démolition ou de l'enlèvement total ou partiel d'un bâtiment, d'une construction ou d'un ouvrage sur le bien-fonds.

[...]

2 Pour l'application de l'alinéa a) de la définition d'« amélioration » et d'« amélioration routière » à l'[article 1](#), une réparation majeure apportée à un bien-fonds ou une route est une réparation destinée à prolonger la vie économique normale du bien-fonds ou de la route ou d'un bâtiment, d'une construction ou d'un ouvrage qui s'y trouve, ou à améliorer leur valeur ou leur productivité, à l'exclusion des travaux d'entretien exécutés en vue de prévenir leur détérioration normale ou de les maintenir dans un état de fonctionnement normal.

Néanmoins, le N.-B. a adopté le montant minimum le plus élevé au Canada pour l'inscription d'un privilège, soit 1 000 \$ ([Général, Règl du N-B 2021-81, art. 3](#)). Bien que nous revendiquions un montant beaucoup plus élevé, il nous semble important de souligner ici qu'ils s'inscrivent dans une tendance à la hausse des minimums imposés.

Par ailleurs, l'exécution substantielle y est définie de manière très semblable aux articles d'autres provinces (art. 7) :

7(1) Pour l'application de la présente loi, l'exécution d'un contrat est substantielle si les conditions suivantes sont remplies :

- a) l'amélioration visée par le contrat est prête à servir ou sert déjà à l'usage auquel elle est destinée ;
- b) l'amélioration est susceptible d'être achevée ou si, dans le cas d'un vice connu, il y a correction possible à un coût qui n'est pas supérieur :
 - (i) à 3 % de la première tranche de 250 000 \$ du prix contractuel,
 - (ii) à 2 % de la deuxième tranche de 250 000 \$ du prix contractuel,
 - (iii) à 1 % de ce qui reste à verser sur le prix contractuel.

Ensuite, « [...] un contrat est achevé lorsque les coûts pour son achèvement ou pour la correction d'un vice connu ou pour les services ou matériaux qui restent à fournir pour l'amélioration ne représentent pas plus de 1 % du prix contractuel » (art. 8).

Par ailleurs, comme dans plusieurs provinces canadiennes, les fonds versés d'un prêteur au propriétaire, ou du propriétaire à l'entrepreneur, ou de l'entrepreneur à ses sous-traitants, constituent des fonds en fiducie, pour la protection des acteurs en aval (art. 11 à 15). Le détournement des fonds de la fiducie (art. 16) est une [infraction de classe F](#) (amendes de 240 à 10 200 \$ pour une première infraction et jusqu'à 15 000 \$ et 90 jours d'emprisonnement en récidive). De plus, les entrepreneurs, administrateurs et dirigeants peuvent être tenus personnellement et solidairement responsables de la commission de la violation (art. 17(1)).

Ensuite, la retenue obligatoire y est de 10 % (art. 34). La période de retenue (art. 47) comme celle pour l'enregistrement d'une revendication de privilège (art. 59 à 61) y est de 60 jours, après a) la signature du certificat d'exécution substantielle ou la déclaration d'exécution substantielle quant au contrat (s'il y a lieu), .ou b) l'achèvement, l'abandon ou la fin du contrat (et quelques autres cas de figure pour les sous-traitants et ouvriers). Une fois le privilège enregistré, le créancier dispose de 90 jours pour introduire une action, après lesquels, à défaut, le privilège s'éteint.

En ce qui concerne la priorisation entre privilèges et hypothèques, le N.-B. applique lui aussi le principe d'antériorité (art. 80(2)) :

80(2) Si [...] une hypothèque [...] est enregistré au bureau d'enregistrement des biens-fonds compétent avant l'enregistrement d'une revendication de privilège, un versement ou une avance de fonds fait en raison de ce transfert, de cette hypothèque, de cette charge ou de cette convention a priorité sur le privilège si le versement ou l'avance est fait avant qu'une revendication de privilège ne soit enregistrée ou qu'une notification écrite du privilège n'ait été donnée à la personne qui fait ce versement ou cette avance, mais seulement dans la mesure où le montant total des versements ou des avances faits par la personne, y compris le versement ou l'avance en question, ne dépasse pas la valeur du bien-fonds au moment où cette avance ou ce versement est fait.

Comme ailleurs, il est possible d'obtenir la radiation de l'enregistrement en en consignait une somme ou une sûreté à la cour. La province prévoit formellement le montant nécessaire pour cela (art. 72(3)) :

72(3) La personne qui présente la requête prévue au paragraphe (1) ou (2) consigne à la cour une somme ou une sûreté qui représente le total de ce qui suit :

- a) la somme totale réclamée dans la revendication de privilège ;
- b) le moindre de 50 000 \$ ou 25 % de la somme mentionnée à l'alinéa a) comme sûreté en garantie des dépens.

Par ailleurs, le N.-B. fait parti des provinces formalisant la responsabilité encourue pour réclamation exagérée (art. 76) :

76 La personne qui donne un avis de privilège écrit, enregistre une revendication de privilège ou donne une revendication de privilège sur la retenue de garantie faite par un propriétaire public est, en sus de tout autre motif pour lequel elle peut encourir une responsabilité, responsable dans les situations suivantes envers quiconque en subit des dommages :

- a) elle sait ou aurait dû savoir que la somme réclamée dans l'avis écrit de privilège ou dans la revendication de privilège, selon le cas, a été exagérée ;
- b) elle sait ou aurait dû savoir qu'elle n'a pas de privilège.

Finalement, notons que le N.-B. a adopté en 2023 la [Loi sur les paiements rapides et les règlements des différends dans le secteur de la construction, LN-B 2023, c 15](#), mais que les règlements nécessaires à son entrée en vigueur sont toujours attendus.

Saskatchewan

En Saskatchewan, la principale loi encadrant les créances dans l'industrie de la construction est le [Builders' Lien Act, SS 1984-85-86, c B-7.1](#), dont la version courante est en vigueur depuis le 19 mars 2024.

En Saskatchewan, la définition des ayants droit est large (art. 22(1)) :

22(1) *A person who provides services or materials on or in respect of an improvement for an owner, contractor or subcontractor, has [...] a lien [...] for as much of the price of the services or materials as remains owing to him.*

Néanmoins, la définition d'« amélioration » est bien exhaustive (art. 2(1)(h)) :

(h) “improvement” means a thing constructed, erected, built, placed, altered, repaired, improved, added to, dug or drilled or intended to be constructed, erected, built, placed, altered, repaired, improved, added to, dug or drilled on or into, land, except a thing that is not affixed to the land or intended to become part of the land and includes:

- (i) landscaping, clearing, breaking, excavating, digging, drilling, tunnelling, filling, grading or ditching of, in, on or under land;*
- (ii) the demolition or removal of any building, structure or works or part thereof;*
- (iii) services provided by an architect, engineer or land surveyor;*

Ensuite, la retenue obligatoire y est de 10 % (art. 34(1)) et doit être conservée 40 jours après la production du certificat d'exécution substantielle, la fin des travaux ou leur abandon (art. 43 et 44). Pour tout projet autre que sur une propriété de la Couronne, une maison, un quadruplex, un condominium, ou par un architecte ou un ingénieur (art. 38(11)), la retenue doit être déposée dans un compte en fiducie administré conjointement avec l'entrepreneur fiduciaire (art. 38(2)). C'est une des trois seules provinces et territoires (avec l'Ontario et les T.-N.-O.) à reconnaître la pertinence de traiter le secteur de l'habitation distinctement des autres secteurs de la construction.

Par ailleurs, la Saskatchewan fait partie des provinces exigeant un montant minimum pour l'enregistrement d'un privilège, mais celui-ci est antérieur à la loi actuelle, n'a pas été mis à jour depuis 1978 et n'est donc que de 100 \$ (art. 24).

Concernant l'exécution substantielle, la disposition y est très semblable à ce qu'on trouve ailleurs, mais avec des montants un peu plus élevés (art. 3(1)) :

3(1) *For the purposes of this Act, a contract or subcontract is substantially performed:*

- (a) when the improvement to be made under that contract or subcontract or a substantial part of the improvement is ready for use or is being used for the purposes intended; and*
- (b) when the improvement to be made under the contract or subcontract is capable of completion or, where there is a known defect, correction, at a cost of not more than the aggregate of:*
 - (i) 3% of the first \$500,000 of the contract price or subcontract price;*
 - (ii) 2% of the next \$500,000 of the contract price or subcontract price; and*
 - (iii) 1% of the balance of the contract price or subcontract price.*

Ensuite, le seuil pour que le contrat soit considéré complété est de 1 % de la valeur totale du contrat (art. 4) :

4 *For the purposes of this Act, a contract is deemed to be completed when the total price of the following is not more than 1% of the contract price:*

- (a) completion;*
- (b) correction of a known defect;*
- (c) last provision of services or materials.*

Comme au Manitoba, afin de favoriser l'accès rapide et fiable aux informations nécessaires, la Loi impose aux entrepreneurs un registre des entrepreneurs et sous-traitants (art.98) :

98(1) Every contractor and subcontractor shall maintain in Saskatchewan a true and correct record of the following particulars in respect of each contract and subcontract which he enters into under or by virtue of which a lien may arise under this Act:

- (a) the whole or essential terms of the contract or subcontract;*
- (b) the amounts of payments and times for payments under the contract or subcontract;*
- (c) the name, last known address and business of the parties to the contract or subcontract;*
- (d) the dates on which payments are made under the contract or subcontract and the amount of each payment;*
- (e) the hours worked by any labourer on any parcel of land;*
- (f) the amount of each deduction made from each payment into any holdback trust account from the contract or subcontract and the particulars thereof;*
- (g) the date of commencement of work undertaken in the performance of the contract or subcontract; and*
- (h) the date and particulars of any certificate given by a payment certifier as to the substantial performance of the contract or subcontract and the name and address of the payment certifier.*

Ce registre doit être conservé durant au moins six ans (art. 98(2)) et ne pas se conformer à cet article constitue une infraction (art. 98(4)) passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 500 \$ et/ou de jusqu'à trois mois d'emprisonnement (art. 98(6)).

Ensuite, comme plusieurs autres provinces, la Saskatchewan a adopté des dispositions pour les paiements rapides, lesquelles forment la partie I.1 de la loi. Elles suivent les mêmes délais qu'ailleurs, soit 28 jours pour payer la facture de l'entrepreneur, 14 jours pour la contester, puis sept jours pour le paiement des sous-entrepreneurs et fournisseurs (art. 5.4 et 5.5). La partie II sur les paiements rapides est complétée de la partie II.1 sur l'adjudication.

Ensuite, comme dans plusieurs provinces canadiennes, les fonds versés d'un prêteur au propriétaire, ou du propriétaire à l'entrepreneur, ou de l'entrepreneur à ses sous-traitants, constituent des fonds en fiducie, pour la protection des acteurs en aval (art. 6 à 9). Le détournement des fonds en fiducie est une infraction (art. 18(1)) punissable par une amende d'au plus 50 000 \$ et/ou d'au plus deux ans d'emprisonnement (art. 18(3)).

Par ailleurs, le délai pour enregistrer un privilège y est un des plus courts, soit, comme pour la retenue, de 40 jours (art. 49). Ensuite, le privilège expire si l'action dans laquelle ce privilège peut être réalisé n'est pas fixée pour procès dans un délai de deux ans à compter du jour où l'action a été intentée (art.55(1)).

Comme ailleurs, on peut y obtenir la radiation du privilège en déposant à la Cour un montant ou une sécurité comme suit (art. 56(1)) :

56(1) Any person may apply ex parte to the court for an order vacating any registered claim of lien or written notice of a lien, and where the person making the application pays into court, or posts security in an amount equal to, the total of:

- (a) the full amount claimed as owing in any registered claim of lien or written notice of a lien to be vacated; and*
- (b) the lesser of \$50,000 or 25% of the amount described in clause (a), as security for costs;*

[...]

Par ailleurs, notons qu'il s'agit d'une des provinces où prévoyant explicitement des dommages pour réclamation exagérée (art. 53) :

53 [...] any person who registers a claim of lien or who gives written notice of a lien:

(a) for an amount which he knows or ought to know is grossly in excess of the amount which he is owed;
or

(b) where he knows or ought to know that he does not have a lien;

is liable to any person who suffers loss or damage as a result.

En ce qui concerne la priorisation entre privilèges et hypothèques, la Sask. applique elle aussi le principe d'antériorité (art. 71) :

71(1) The liens arising from an improvement have priority over all mortgages, conveyances or other agreements registered after a claim of lien is registered.

Finalement, une particularité propre à la Saskatchewan : Le tribunal compétent pour traiter des privilèges de construction est un tribunal supérieur, *The King's Bench*. Or, à leur Cour des petites créances, le justiciable a le droit d'être représenté par quelqu'un qui n'est pas avocat. Afin de respecter cette volonté de rendre le système de justice moins onéreux pour le règlement de petites créances, plutôt que de partager sa compétence à la Cour des petites créances ou de prévoir des renvois, l'article 94 vient précisément s'attaquer à l'enjeu de la représentation par avocat en permettant, dans un tribunal supérieur, d'être représenté par un non-avocat, si le montant est de l'ordre des petites créances :

94 A lien claimant whose claim of lien is for an amount within the monetary jurisdiction given to the Provincial Court of Saskatchewan under The Small Claims Act, 2016 may be represented in the court by an agent who is not a barrister and solicitor.

Ontario

En Ontario, la principale loi encadrant les créances dans l'industrie de la construction est la [Loi sur la construction \(Construction Act\)](#), LRO 1990, c C.30, dont la version courante est en vigueur depuis le 6 novembre 2024.

D'abord, notons que la *Loi* y est d'ordre public et qu'on ne peut donc y renoncer (art 4) :

4 Est nul l'accord conclu par la personne qui fournit des services ou des matériaux en vue des améliorations et aux termes duquel cette personne se soustrait à l'application de la présente loi ou renonce aux recours qui sont prévus.

La définition des ayants droit y est large et libérale (art. 14, puis art. 1 « améliorations ») :

14 (1) La personne qui fournit des services ou des matériaux en vue des améliorations pour le compte d'un propriétaire, d'un entrepreneur ou d'un sous-traitant, a un privilège sur l'intérêt du propriétaire sur les lieux ainsi améliorés pour le prix des services ou des matériaux.

1 (1) Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

[...]

« améliorations » Relativement à un bien-fonds, s'entend, selon le cas :

- a) de la modification, du rajout ou de la réparation d'immobilisations apportés au bien-fonds ;
- b) de la construction ou de l'installation effectuées sur le bien-fonds, y compris de l'installation d'équipement industriel, mécanique, électrique ou autre sur le bien-fonds ou sur un bâtiment, une construction ou un ouvrage situés sur le bien-fonds qui est essentiel à l'utilisation normale ou prévue du bien-fonds, du bâtiment, de la construction ou de l'ouvrage ;
- c) de la démolition ou de la suppression totale ou partielle d'un bâtiment, d'une construction ou d'un ouvrage. (« *improvement* »)

Notons que l'Ontario n'impose pas de montant minimum pour l'enregistrement d'un privilège.

En ce qui concerne l'exécution pour l'essentiel et l'achèvement, l'article 2 est très semblable aux équivalents d'autres provinces, quoi que le seuil de la valeur des travaux restants pour l'exécution pour l'essentiel y soit plus élevé (et donc que le projet est considéré exécuté pour l'essentiel plus rapidement) :

2 (1) Pour l'application de la présente loi, un contrat est exécuté pour l'essentiel si les deux conditions suivantes sont remplies :

- a) les améliorations à effectuer en vertu du contrat ou la partie essentielle des améliorations sont prêtes à servir ou servent déjà à l'usage auquel elles sont destinées ;
- b) les améliorations à effectuer en vertu du contrat sont susceptibles d'être achevées ou si, dans le cas d'un vice connu, il y a rectification possible à un coût qui n'est pas supérieur :
 - (i) à 3 pour cent du premier 1 000 000 \$ du prix du contrat,
 - (ii) à 2 pour cent du 1 000 000 \$ du prix du contrat qui suit,
 - (iii) à 1 pour cent du solde du prix du contrat.

[...]

(3) Pour l'application de la présente loi, les travaux prévus dans un contrat sont réputés achevés et les derniers services ou matériaux fournis lorsque le prix de l'exécution, de la correction d'un vice connu ou des derniers services ou matériaux fournis n'est pas supérieur au moindre des montants suivants :

- a) 1 pour cent du prix du contrat ;
- b) 5 000 \$. L.R.O. 1990, chap. C.30, par. 2 (3) ; [2017, chap. 24, par. 4 \(5\) et \(6\)](#).

Ensuite, la retenue obligatoire y est de 10 % (aussi bien la retenue de base (art. 22(1)) que la retenue particulière pour l'achèvement des travaux (art. 22(2))). Une particularité est cependant que contrairement à la majorité des provinces, qui prévoient une période précise durant laquelle la retenue doit être conservée, l'article 22 exige qu'elle soit conservée « jusqu'à ce que tous les privilèges qui peuvent être exercés contre cette retenue se soient éteints ou aient été acquittés, ou jusqu'à ce que mainlevée en ait été donnée ou qu'il y ait été pourvu autrement aux termes de la présente loi ». Cela nous semble une disposition faisant porter une responsabilité excessive au client, du moins lorsqu'il est question d'un particulier sans connaissances particulières dans le domaine. Car, c'est donc ici le client qui a la responsabilité de connaître les délais auxquels chacun ont droit pour enregistrer un privilège de construction et de ne pas libérer la retenue avant que les droits de chacun d'eux se soient éteints. Cela nous semble être beaucoup exiger d'un client qui n'est pas un professionnel du domaine. Cela dit, c'est également un commentaire qui pourrait s'appliquer, dans une moindre mesure, au système de retenue en soi, ce qui explique possiblement en partie ce pourquoi tous nous ont dit que ces dispositions n'étaient pratiquement jamais appliquées dans la rénovation résidentielle. Il en sera question plus loin.

Néanmoins, afin de réduire ce fardeau, la *loi* prévoit également que dans le cas de certaines améliorations à certaines catégories de bâtiments utilisés ou destinés à des fins résidentielles, l'entrepreneur doit donner un avis au propriétaire (art. 54(1)) contenant les informations suivantes (art. 54(3)) :

- a) les noms, adresses et numéros de téléphone de tous les sous-traitants qui ont fourni des services ou matériaux pour l'amélioration ou qui vont le faire ;
- b) une courte description des services ou matériaux qui ont été fournis ou qui doivent être fournis ;
- c) une description du bien-fonds suffisante pour l'identifier, y compris l'adresse de voirie, le cas échéant ;
- d) les mentions suivantes portant que :
 - (i) la fourniture des services ou matériaux pour l'amélioration est assujettie aux dispositions de la présente loi,
 - (ii) le propriétaire est tenu de faire les retenues de garantie en application de l'[article 34](#) de la présente loi sans quoi le propriétaire pourrait devoir payer la fourniture de services ou matériaux deux fois,
 - (iii) les personnes qui ont fourni des services ou matériaux, directement ou indirectement pour l'amélioration, ont le droit, si elles ne sont pas payées, d'enregistrer une revendication de privilège sur le domaine ou l'intérêt du propriétaire sur le bien-fonds même si le propriétaire a payé intégralement l'entrepreneur ;
- e) la date à laquelle l'avis est signé ;
- f) tout autre renseignement supplémentaire exigé par règlement.

« Si l'entrepreneur fait défaut de donner l'avis au propriétaire à ce dernier dans le délai imparti par le paragraphe (4), il n'a pas le droit d'enregistrer une revendication de privilège relativement à l'amélioration » (art. 54(8)). Un tel avis donne une bonne partie des informations nécessaires au propriétaire. Il ne va cependant pas jusqu'à préciser le délai durant lequel la retenue doit être conservée, ce qui faciliterait la vie au consommateur ontarien. Dans tous les cas, il est à souligner qu'il s'agit d'une très rare disposition dans les lois sur les privilèges de construction encadrant de manière spécifique le secteur résidentiel et même, les consommateurs.

Par ailleurs, pour limiter les litiges découlant de retards de paiement, la nouvelle législation prévoit un régime de paiements rapides qui repose sur la transmission d'une facture conforme, c'est-à-dire une facture en bonne et due forme (art. 6.1), qui déclenche des délais obligatoires de paiement (art. 6.2). Pour être considérée comme valide, la facture doit inclure certains renseignements précis. Le paiement doit être effectué par le propriétaire à l'entrepreneur dans les 28 jours suivant la réception de la facture (art. 6.4 (1)), lequel dispose ensuite de 7 jours pour payer ses sous-traitants (art. 6.5 (1)). À leurs tours, les sous-traitants doivent verser le paiement à leurs propres sous-traitants dans un délai de 7 jours après avoir reçu le paiement de l'entrepreneur (art. 6.6 (1)).

Si une partie ne souhaite pas payer une facture conforme, elle doit envoyer une notification écrite de non-paiement dans les 14 jours suivant la réception de la facture, en indiquant les raisons du non-paiement (art. 6.4 (2)). Si le paiement n'est pas effectué lorsqu'il est exigible, des intérêts peuvent être appliqués, au taux prévu par la *Loi sur les tribunaux judiciaires* de l'Ontario ou, si le contrat ou le contrat de sous-traitance précise un taux d'intérêt différent à cette fin, au plus élevé du taux d'intérêt antérieur au jugement et du taux d'intérêt précisé dans le contrat ou le contrat de sous-traitance (art. 6.9). Si le créancier souhaite contester le non-paiement, il devra rapidement soumettre le différend à un système d'arbitrage dont il sera question plus bas.

Outre ce mécanisme de paiements rapides, la Loi prévoit également un régime de fiducie destiné à protéger les entrepreneurs, sous-traitants et fournisseurs. Concrètement, toutes les sommes reçues par un entrepreneur ou un sous-traitant, qu'elles soient ou non encore exigibles, constituent un fonds en fiducie au bénéfice des personnes ayant fourni des services ou des matériaux pour la réalisation des travaux et dont les créances n'ont pas encore été acquittées (art. 8 (1)). L'entrepreneur ou le sous-traitant agit donc à titre de fiduciaire et doit gérer ces fonds exclusivement dans l'intérêt de ses bénéficiaires (art. 8 (2)).

Cette responsabilité implique une interdiction formelle : les sommes détenues en fiducie ne peuvent être utilisées à des fins personnelles, ni détournées pour d'autres usages, tant que les obligations envers les sous-traitants, fournisseurs et travailleurs n'ont pas été intégralement respectées (art. 8 (2)). Le non-respect de cette obligation peut constituer une faute grave et engager la responsabilité légale du fiduciaire (art. 13 (1)).

Une fois toutes les dettes réglées conformément à l'objet de la fiducie, l'entrepreneur est autorisé à conserver l'excédent et le paiement libère la fiducie (art. 10). Ce solde représente alors soit sa marge bénéficiaire, soit une portion destinée à couvrir ses frais généraux. Ainsi, le bénéfice réel de l'entrepreneur ne peut être considéré comme acquis qu'après le paiement intégral des parties, ce qui illustre clairement la finalité protectrice du régime de fiducie instauré par la Loi.

Enfin, depuis le 1er octobre 2019, la Loi prévoit un mécanisme obligatoire de règlement rapide des différends par arbitrage intérimaire (*adjudication*). Ce mécanisme vise à résoudre rapidement les litiges qui surviennent pendant l'exécution d'un projet, afin de limiter les pertes financières et les retards liés aux procédures judiciaires. Toute partie au contrat peut y recourir, en transmettant un avis exprimant sa demande de recours à l'arbitrage intérimaire (art. 13.7), même si le différend fait déjà l'objet d'une procédure judiciaire ou arbitrale, pour autant qu'aucune décision définitive n'ait été rendue (art. 13.5 (5)). Les différends admissibles portent notamment sur l'évaluation des services ou matériaux, le paiement prévu au contrat (y compris les ordres de modification), les avis de non-paiement, les montants retenus, le versement ou non des retenues, ainsi que toute autre question convenue entre les parties ou qui est prescrite (art. 13.5 (1) et (2)). Il s'agit d'un régime obligatoire auquel les parties ne peuvent pas déroger ni renoncer par entente contractuelle (art. 13.6).

Malgré l'enthousiasme que suscite ce système, on nous a également rapporté quelques désavantages. Notamment, les arbitres ne sont pas toujours des juristes spécialisés en droit de la construction : il peut s'agir d'experts techniques compétents en matière de construction, mais moins familiers avec les règles de preuve et de procédure, ce qui peut affecter la rigueur de la décision. De plus, les décisions rendues demeurent privées et non publiées, ce qui limite l'accès à une jurisprudence uniforme et rend plus difficile pour les parties de prévoir l'issue potentielle de leurs différends. Cependant, ces lacunes ont été entendues et un projet de loi de 2024⁵ tente d'y remédier de deux manières.

Premièrement, bien que l'ODACC demeure l'autorité désignée pour qualifier les arbitres, les parties ne seront plus tenues de recourir uniquement à ceux inscrits au registre de l'ODACC. Elles pourront plutôt convenir de désigner un arbitre privé, pourvu que ce dernier ait obtenu la qualification requise auprès de l'ODACC. Il existera donc deux catégories d'arbitres : ceux inscrits au registre officiel et les arbitres privés qualifiés.

Deuxièmement, les amendements prévoient désormais l'obligation de rendre les décisions d'arbitrage accessibles au public, sous une forme anonymisée. Cette évolution permettra de constituer une base de données de décisions pouvant servir de référence, tant pour les aspects procéduraux que pour le fond des litiges en matière de construction, favorisant ainsi une plus grande prévisibilité et uniformité dans l'application du régime.

⁵ Bill 216, *Building Ontario For You Act (Budget Measures)*, 1st Sess, 43rd Legislature, 2024, Schedule 4 (Assented to November 6, 2024).

Ensuite, le délai pour enregistrer un privilège (et donc indirectement la période de rétention de la retenue) y est de 60 jours après l'attestation de l'exécution du contrat pour l'essentiel, l'achèvement des travaux ou leur abandon (art.31) (ou encore la date de fin des travaux prévue dans un contrat de sous-traitance). Une fois le privilège enregistré, son bénéficiaire dispose, pour intenter une action, de jusqu'à 90 jours après le dernier jour dont il disposait pour l'enregistrement du privilège (art. 36 (2)). Une fois l'action intentée, le bénéficiaire dispose de 2 ans pour qu'elle soit inscrite pour instruction (art. 37 (1)).

Comme partout ailleurs, c'est un tribunal supérieur, la Cour supérieure de justice, qui a compétence en matière de privilèges de construction (art. 50 (1)) et ce, même si le montant en litige est de l'ordre de la Cour des petites créances. C'est d'autant plus important de le souligner qu'au 1^{er} octobre 2025, ce seuil y est passé de 35 000 \$ à 50 000 \$, au 2^e rang des plus élevés, à égalité avec la Saskatchewan. Avec un seuil aussi élevé, il est vraisemblable que la majorité des différends dans le domaine de la rénovation résidentielle seront de l'ordre des petites créances, mais que toute revendication d'un privilège les fera passer par la Cour supérieure de justice.

Néanmoins, l'Ontario innove elle aussi avec une disposition de renvoi (art. 58) :

58 (1) Sur motion présentée après la remise de toutes les défenses [...] ou après l'expiration du délai fixé pour leur remise, le juge peut renvoyer tout ou partie de l'action pour instruction à l'une ou l'autre des personnes suivantes :

c) si l'action porte sur une somme relevant de la compétence d'attribution de la Cour des petites créances, [...] un juge suppléant de ce tribunal ou le juge et chef de l'administration de la Cour des petites créances.

Ainsi, bien que l'action doive être intentée en Cour supérieure, elle est pourra être entendue sur le fonds aux petites créances, à moindre coût. Il s'agit clairement d'une disposition à considérer pour le Québec.

Par ailleurs, notons que comme dans plusieurs provinces, la *loi* prévoit la responsabilité du bénéficiaire qui enregistre un privilège délibérément excessif ou qu'elle n'a pas (art. 35) :

35 (1) Outre les autres motifs pour lesquels elle pourrait être responsable, la personne qui conserve une revendication de privilège ou qui donne un avis écrit d'un privilège dans les cas suivants est responsable envers quiconque subit des dommages en conséquence :

1. La personne sait ou devrait savoir que le montant du privilège était délibérément excessif.
2. La personne sait ou devrait savoir qu'elle n'a pas de privilège.

Finalement, en ce qui concerne la priorisation entre privilèges et hypothèques, l'Ontario applique-t-elle aussi le principe d'antériorité (art. 78 (3)) :

(3) [...], les cessions, les hypothèques et les autres accords touchant l'intérêt du propriétaire sur les lieux **qui ont été enregistrés avant la naissance du premier privilège issu des améliorations**, ont priorité sur les privilèges issus des améliorations jusqu'à concurrence du moindre des montants suivants :

- a) la valeur réelle des lieux au moment où le premier privilège a pris naissance ;
- b) la somme de tous les montants qui, avant cette date :
 - (i) ont été avancés dans le cas d'une hypothèque,
 - (ii) ont été avancés ou garantis dans le cas d'une cession ou d'un autre accord. L.R.O. 1990, chap. C.30, par. 78 (3) ;

De plus, elle prévoit également que la priorisation est encore plus à l'avantage du prêteur hypothécaire lorsqu'il est question d'un logement, une disposition qu'elle partage avec les T.-N.-O. (art. 78 (11)) :

(11) Les paragraphes (2) et (5) ne s'appliquent pas à l'hypothèque consentie ou assumée par l'acquéreur d'un logement.

Encore une fois, l'Ontario vient encadrer les privilèges de construction sur une habitation de manière distincte, une exception à souligner qu'elle partage avec la Saskatchewan et les T.-N.-O.

En somme, la Loi ontarienne combine trois mécanismes principaux de protection soit le privilège, la fiducie et les retenues obligatoires, auxquels s'ajoute l'arbitrage intérimaire, qui assure un règlement rapide des différends en cours de projet. Il s'agit (il nous semble) du système le plus élaboré (et complexe) au Canada, un avantage qui semble bien répondre aux besoins des grands projets ICI, mais pas forcément à ceux du résidentiel léger, où il semble que rare sont les consommateurs (ou même les entrepreneurs) qui connaissent (et appliquent) la réglementation. Elle vient cependant amoindrir cela en prévoyant quelques dispositions qui s'appliquent différemment dans le cas de logements ou encore de petites créances.

Colombie-Britannique

En Colombie-Britannique, la principale loi encadrant les créances dans l'industrie de la construction est le [Builders Lien Act, SBC 1997, c 45](#), dont la version courante est en vigueur depuis le 10 mars 2016.

D'abord, la définition des ayants droit y est plus concise qu'ailleurs (art. 2 (1)) :

2 (1)[...], a contractor, subcontractor or worker who, in relation to an improvement,

(a)performs or provides work,

(b)supplies material, or

(c)does any combination of those things referred to in paragraphs (a) and (b)

[...]

(2) Subsection (1) does not create a lien in favour of a person who performs or provides work or supplies material to an architect, engineer or material supplier.

En ce qui concerne la retenue obligatoire, elle y est de 10 % (art. 4 (1)) et, pour tout contrat de plus de 100 000 \$ et plus (sauf un contrat public ; art. 5 (8)), le propriétaire doit placer cette retenue dans un compte distinct administré conjointement avec l'entrepreneur (art. 5 (1)). La retenue doit être conservée pour 55 jours après la fin ou l'abandon des travaux (art. 8).

Pour ce qui est de la part effectivement versée à l'entrepreneur, comme dans plusieurs autres provinces, elle constitue un fonds en fiducie au bénéfice des acteurs en aval (art. 10 (1)). Jusqu'à ce que tous aient été payés, un entrepreneur ne peut s'approprier les fonds (art. 10 (2)), ce qui constituerait une infraction (art. 11(1)) punissable par jusqu'à 10 000 \$ d'amende et/ou jusqu'à deux ans d'emprisonnement (art. 11 (2)).

La retenue est d'une durée de 55 jours suivant l'achèvement substantiel des travaux (art. 8 (1) et (2)). Cette retenue sert à garantir le paiement des créanciers détenant un privilège valide. À l'expiration de cette période et en l'absence de privilèges enregistrés, le propriétaire peut libérer la retenue au profit de l'entrepreneur général. En cas de défaut d'un entrepreneur ou d'un sous-traitant, la retenue exigée ne peut être affectée à l'achèvement des travaux, ni au paiement de dommages-intérêts, ni à aucune autre fin, tant que la possibilité d'un privilège découlant de la personne en défaut n'a pas été épuisée (art. 6).

Par ailleurs, l'exécution pour l'essentiel y est définie de manière similaire à d'autres provinces (art. 1(2)) :

(2) For the purposes of this Act, a head contract, contract or subcontract is substantially performed if the work to be done under that contract is capable of completion or correction at a cost of not more than

(a)3% of the first \$500 000 of the contract price,

(b)2% of the next \$500 000 of the contract price, and

(c)1% of the balance of the contract price.

Cependant, la définition de la fin des travaux y est plus concise qu'ailleurs, sans qu'un pourcentage de la valeur du contrat soit spécifié (art. 1(3)) :

(3) [...] an improvement is completed if the improvement or a substantial part of it is ready for use or is being used for the purpose intended.

Ensuite, un privilège doit être enregistré dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin substantielle des travaux ou la dernière fourniture de matériaux (art. 20 (1) et (2)).

Par ailleurs, la C.-B. fait partie des provinces imposant un montant minimum pour l'enregistrement d'un privilège, mais celui-ci n'a pas été mis à jour depuis 1997 et n'est donc que de 200 \$ (art. 17).

Une fois enregistré, le détenteur du privilège dispose d'un délai additionnel d'un (1) an pour entamer des poursuites judiciaires afin de faire valoir son droit au paiement, à défaut de quoi le privilège sera annulé (art. 33 (1)). Cependant, le propriétaire ou d'autres réclamants peuvent lui transmettre un « avis d'avoir à intenter une action » (*notice to commence an action*) afin de le forcer à intenter une action dans les 21 jours ou à perdre son privilège (art. 33 (2 à 5)).

Entre-temps, une personne peut demander la radiation du privilège en fournissant une sécurité suffisante (art. 24 (1)). Notons qu'après considération des circonstances pertinentes, la valeur de la sécurité peut être moindre que la valeur du privilège (art 24 (3)).

Par ailleurs, la personne qui enregistre une revendication de privilège injustifiée est responsable des dommages qu'en subit le propriétaire (art. 19) :

19 *A person who files a claim of lien against an estate or interest in land to which the lien claimed does not attach is liable for costs and damages incurred by an owner of any estate or interest in the land as a result of the wrongful filing of the claim of lien.*

Comme ailleurs, les actions doivent être intentées dans un tribunal supérieur, la *Supreme Court* (art. 26), même si la valeur du privilège est de l'ordre de la Cour des petites créances.

En ce qui concerne la priorisation entre privilèges et hypothèques, la C.-B. est un cas unique. Alors que les provinces (majoritaires) qui appliquent le principe d'antériorité le libellent généralement comme une priorité aux privilèges de construction, avec exceptions dont pour les hypothèques antérieures à l'enregistrement, il s'agit de la seule province où c'est l'inverse (art. 32) :

32 (1) *Subject to subsection (2), the amount secured in good faith by a registered mortgage as either a direct or contingent liability of the mortgagor has priority over the amount secured by a claim of lien.*

(2) *Despite subsection (1), an advance by a mortgagee that results in an increase in the direct or contingent liability of a mortgagor, or both, under a registered mortgage occurring after the time a claim of lien is filed ranks in priority after the amount secured by that claim of lien.*

[...]

(5) *Despite subsections (1) and (2) or any other enactment, if one or more claims of lien are filed in a land title office in relation to an improvement, a mortgagee may apply to the court for an order that one or more further advances under the mortgage are to have priority over the claims of lien.*

[...]

Finalement, peut-être le point le plus remarquable : la C.-B. est la seule province à avoir prévu une sanction pénale pour l'enregistrement d'un privilège sous de fausses déclarations (art. 45 (1)) punissable d'une amende pouvant aller jusqu'à 2 000 \$ (art. 45 (2)) :

45 (1) *A person who knowingly files or causes an agent to file a claim of lien containing a false statement commits an offence.*

(2) *A person who commits an offence under subsection (1) is liable to a fine not exceeding the greater of \$2 000 and the amount by which the stated claim exceeds the actual claim.*

Synthèse des observations par provinces

Bien que chaque province ait ses particularités, les différents *Construction, Builder' ou Mechanics' Lien Act* sont relativement semblables et imposent des règles assez similaires partout au Canada. Les provinces qui se détachent du lot sont celles ayant adopté plus récemment une loi sur les paiements rapides dans l'industrie de la construction, laquelle vient imposer un processus d'adjudication devant accélérer le processus, écourter la durée des différends et éviter un recours inutilement hâtif aux privilèges de construction (en particulier l'Ontario).

En ce qui concerne les privilèges de construction, les différentes législations ne sont pas si différentes de celles du Québec et d'ailleurs, les enjeux rencontrés au Québec se retrouvent partout ailleurs, à divers degrés. Cependant, elles ont toutes trois différences majeures avec la législation québécoise.

D'abord, l'obligation des sous-traitants de dénoncer leurs travaux par écrit au propriétaire avant de les effectuer n'existe nulle part ailleurs qu'au Québec. Cette mesure informe le propriétaire qu'une personne a un droit hypothécaire sur sa propriété et qu'il devrait retenir le montant correspondant jusqu'à ce qu'il ait la preuve que le sous-traitant a été payé. Or, il s'agit d'un élément clé dans l'utilisation qui est fait de l'hypothèque légale, puisque de nombreux sous-traitants ne se donnent pas la peine de dénoncer leurs travaux et perdent ainsi leur droit à l'hypothèque légale. Ainsi, bien que dans la plupart des autres provinces, la perception est que la majorité des privilèges de construction sont inscrits par des sous-traitants, nous observons exactement l'inverse dans la rénovation au Québec.

Ensuite, pour compenser le fait que les sous-traitants n'ont pas à dénoncer leurs travaux, dans toutes les autres provinces, le propriétaire a une obligation de retenir un certain pourcentage sur les factures à payer pour une durée déterminée, afin de se protéger contre d'éventuels privilèges de construction, ce qui n'existe pas au Québec (puisque si aucun sous-traitant n'a dénoncé ses travaux, il ne reste que peu d'acteurs, hormis l'entrepreneur général, qui auraient théoriquement droit à une HLC, et donc pas vraiment de raisons de retenir de pourcentage). L'avantage de la retenue obligatoire est que, du moment que le propriétaire effectue cette retenue, sa responsabilité face aux ayants droit (autre que l'entrepreneur général) est limitée au pourcentage prévu par la loi. Au Québec, si face à un sous-traitant, la responsabilité du propriétaire est limitée au montant dénoncé, il n'y a aucune limite, par exemple, face à un ouvrier. Le désavantage d'une telle méthode est que par ignorance de la loi ou dû aux pressions de l'entrepreneur, il y avait unanimité sur le fait que les consommateurs n'effectuent que très rarement la retenue prévue par la loi. Ainsi, dans les autres provinces, le fardeau de bien connaître le droit repose sur les épaules du propriétaire (qui doit effectuer la retenue), alors qu'au Québec, il repose sur les épaules du sous-traitant (qui doit dénoncer ses travaux pour conserver son droit). Cela nous semble cohérent avec l'idée, chère au droit de la consommation, que celui qui fait le commerce d'un bien ou d'un service est celui qui doit avec le fardeau d'être un expert dans le commerce de ce bien ou ce service.

Finalement, une différence significative est également que contrairement au Québec, où seuls certains professionnels peuvent requérir une inscription au registre foncier, dans les autres provinces, un entrepreneur peut lui-même remplir le formulaire pour inscrire un privilège de construction. Évidemment que les avocats le déconseillent, car certaines erreurs peuvent être fatales au privilège, mais lorsque le montant de la créance ne justifie pas le recours à un professionnel, l'entrepreneur peut faire inscrire son droit lui-même à peu de frais. En contrepartie, comme les frais d'avocat ne peuvent à eux seuls freiner l'inscription de privilèges d'un montant ridiculement bas, certaines provinces imposent une valeur minimum pour l'inscription d'un privilège de construction allant de 32 (IPÉ) à 700 \$ (AB).

Tableau comparatif

	Loi	Prise d'effet de la dernière version	Montant minimal	Retenue obligatoire	Délai d'inscription	Délai pour intenter	Priorités	Limite des petites créances	Paiement rapide et adjudication
AB	Prompt Payment and Construction Lien Act, RSA 2000, c P-26.4	2025-04-01	700 \$ (2020)	10 %	En général, 60 jours après le service (parfois 90). art.41	180 jours	Antériorité, avec exceptions/limites art.11	100 000 \$ (2023)	28 jours, puis 7 jours, sinon adjudication
CB	Builders Lien Act, SBC 1997, c 45	2016-03-10	200 \$ (1997)	10 %	45 jours art. 20	1 an art. 33 (1)	Prêteur / Privilège, avec exceptions/limites art. 32	35 000 (2017)	Non
IPÉ	Mechanics' Lien Act, R.S.P.E.I. 1988, c. M -4	2009-01-01	32 \$ (1984)	15-20 % art.14	60 jours art.24	90 jours art. 27	Antériorité, avec exceptions/limites art.9	16 000 \$ (2019)	Non
MB	Loi sur le privilège du constructeur, CPLM c B91	2025-06-03	300 \$ (1980)	7,5 % art.24(1)	60 jours art.43	2 ans art.49(2)	Antériorité, avec exceptions/limites art.31	20 000 \$ (2025)	28 jours, puis 7 jours, sinon adjudication
NB	Loi sur les recours dans le secteur de la construction, LN-B 2020, c 29	2023-06-16	1 000 \$ (2021)	10 % art.34	60 jours art. 59 à 61	90 jours art.64(2)	Antériorité, avec exceptions/limites art.80	20 000 \$ (2017)	Loi adoptée , mais pas encore entrée en vigueur
NÉ	Builders' Lien Act, RSNS 1989, c 277	2017-06-30	0 \$	10 %	60 jours art.24	30, 90 ou 105 jours (selon le cas) art.26 et 27	Antériorité, avec exceptions/limites art.15 (1)	25 000 \$ (2015)	Loi adoptée , mais pas encore entrée en vigueur
ON	Loi sur la construction, LRO 1990, c C.30	2024-11-06	0 \$	10 % art.22	60 jours art.31	90 jours art.36(2)	Antériorité, avec exceptions/limites art.78	50 000 \$ (2025)	28 jours, puis 7 jours, sinon adjudication
QC	Code civil du Québec, RLQ c CCQ-1991	1994-01-01 (en ce qui concerne l'HLC)	0 \$	0 %	30 jours art.2727	6 mois art.2727	Privilège / prêteur, 2952 CcQ	15 000 \$ (2015)	Uniquement pour les contrats publics (2025)
SK	The Builders' Lien Act, SS 1984-85-86, c B-7.1	2024-03-19	100 \$ (1978)	10 % art.34(1)	40 jours art.49	2 ans art.55	Antériorité, avec exceptions/limites art.71	50 000 \$ (2024)	28 jours, puis 7 jours, sinon adjudication
TNL	Mechanics' Lien Act, RSNL 1990, c M-3	2019-04-02	0 \$	10 % art.12	30 jours art.22	90 jours du service art.24	Antériorité, avec exceptions/limites art.15	25 000 \$ (2016)	Non
TNO	Loi sur les privilèges de construction, LTN-O 2023, ch.24	2025-09-01	0 \$	10 % art.6	60 jours art.36	150 jours après service (90+60) art.47	Antériorité, avec exceptions/limites art.78-79	35 000 \$ (2014)	Non
NU	Loi sur le privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux, LRTN-O (Nu) 1988, c M-7	2011-03-10	0 \$	10 % art.6	45 jours art.22	90 jours après service (45+45) art.24	Privilège / prêteur, art.4	20 000 \$ (2011)	Non, sauf pour l'adjudication de la revendication d'un sous-traitant
YT	Loi sur les privilèges de construction, LRY 2002, c 18	2016-05-12	0 \$	10 % art.6	30 jours art.20	90 jours après service art.22	Privilège / prêteur, art.4	25 000 \$ (2006)	Non, sauf pour l'adjudication de la revendication d'un sous-traitant

Portrait par sujet

Les portraits par sujet visent à synthétiser les différentes approches observées face à un dilemme législatif donné.

Qui est protégé, qui utilise ce droit et dans quelles circonstances ?

Qui est protégé ?

Bien qu'il y ait quelques légères variations (p. ex. application ou pas à une municipalité, ou aux architectes), les différentes lois sont très similaires sur ce point. Les acteurs directement impliqués dans les travaux de construction sont toujours protégés (entrepreneurs et sous-entrepreneurs) et sont les premiers visés par ces dispositions.

De l'avis quasi unanime, la fonction première de ces dispositions est d'abord de protéger les sous-traitants contre le défaut de paiement des entrepreneurs généraux, et ensuite, de protéger les entrepreneurs généraux contre le défaut de paiement du donneur d'ouvrage. Ainsi, l'utilisation semble beaucoup plus courante de la part de sous-traitants que d'entrepreneurs généraux, ce qui contraste avec l'expérience des consommateurs du Québec.

Qui l'utilise ?

Au Québec, l'obligation pour les sous-traitants de dénoncer leurs travaux au propriétaire **avant** de les réaliser a pour effet de faire perdre leurs droits à nombre d'entre eux qui omettent de le faire. Que ce soit pour s'éviter de la paperasse jugée inutile ou pour ne pas nuire à leur relation avec leurs clients, nous observons (du moins pour de petits contrats **dans le résidentiel léger**), qu'il est rare qu'un sous-traitant dénonce ses travaux au propriétaire, ce qui expliquerait qu'on n'observe pratiquement pas d'HLC de sous-traitants dans la rénovation résidentielle.

Dans quelles circonstances ?

Par ailleurs, plusieurs ont mentionné (et en particulier dans les provinces moins peuplées) que, à moins qu'une faillite soit anticipée, les sous-traitants sont très frileux à inscrire une HLC et vont attendre à l'extrême limite pour le faire. À court terme, celle-ci risque fort de stopper tout paiement du propriétaire, de découler en litige formel, et donc, de ralentir le paiement plus que de l'accélérer. Pour un sous-traitant, à long terme et en particulier dans les petites communautés, cela risque fort de détériorer la relation avec l'entrepreneur général et nuire à l'obtention de contrats futurs. Ainsi, c'est davantage perçu par les sous-traitants comme un droit de dernier recours, quand ils craignent sérieusement de ne pas être payés (et non comme un moyen pour accélérer des paiements en retard). Ainsi, même si un paiement tarde, s'ils s'attendent encore à être payés, ils préféreront souvent perdre leur privilège que de l'exercer.

Pour les entrepreneurs généraux, la perception varie beaucoup selon qu'il est question de grands projets ou de construction résidentielle. Dans le cas de grands projets, à moins que la solvabilité du donneur d'ouvrage soit en cause ou que le différend semble insoluble, on évitera d'inscrire un privilège, car cela aura vraisemblablement pour effet de bloquer le financement du projet jusqu'à la radiation du privilège (laquelle dépend des délais du système de justice), ce qui n'accélérera en rien le paiement de la créance. Inversement, lorsqu'il est question de construction domiciliaire, c'est davantage perçu comme un levier pour faire céder le consommateur et ce serait donc utilisé plus rapidement.

Qu'en est-il de la valeur protégée, de la responsabilité du propriétaire et de la retenue

La définition de la valeur protégée et les limites à la responsabilité du propriétaire varient, mais sont toujours reliées à la valeur des travaux, généralement tel que prévue au contrat, ou d'après leur valeur réelle lorsque le prix n'est pas prévu au contrat. Bien que plusieurs provinces fassent référence à l'idée d'« amélioration » apportée par les travaux, le Québec fait cavalier seul avec le concept de « valeur ajoutée » par les travaux, lequel est de toute manière généralement assimilé par la jurisprudence à la valeur du contrat.

Cependant, dans les autres provinces, le propriétaire n'est pas systématiquement responsable pour la totalité de cette valeur. Lorsqu'il est question de l'entrepreneur, le propriétaire, ayant lui-même contracté avec ce dernier, est responsable à 100 %. Mais lorsqu'il est question de sous-traitants, la responsabilité du propriétaire est limitée au montant de la retenue prévu par la loi (7,5 à 20 % selon les provinces ; généralement 10 %).

Si cela peut paraître à l'avantage du propriétaire que sa responsabilité soit limitée, de notre avis, ce l'est quand même moins qu'au Québec où elle n'est pas limitée par un pourcentage, mais pour un montant dénoncé préalablement au propriétaire par ledit **sous-traitant**. Si ce dernier omet de dénoncer ses travaux par écrit au propriétaire avant de les réaliser, il perd son droit à l'hypothèque légale. Inversement, dans les autres provinces, si par erreur ou ignorance (ou dû aux pressions de l'entrepreneur) le propriétaire omet d'effectuer la retenue, il demeure responsable pour le montant qu'il aurait dû retenir. D'ailleurs, bien que cela ne semble pas fréquent, il arrive qu'un entrepreneur, par méconnaissance ou pour faire pression, inscrive un privilège de construction pour réclamer un montant pourtant retenu légitimement, ce qui illustre les limites à faire peser cette responsabilité sur les épaules du propriétaire.

Ainsi, dans les autres provinces, le fardeau de bien connaître le droit repose sur les épaules du propriétaire (qui doit effectuer la retenue), alors qu'au Québec, il repose sur les épaules du sous-traitant (qui doit dénoncer ses travaux pour conserver son droit). Cela nous semble cohérent avec l'idée, chère au droit de la consommation, que celui qui fait le commerce d'un bien ou d'un service est celui qui doit avec le fardeau d'être un expert dans le commerce de ce bien ou ce service.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous n'avons pas inclus à ce document une analyse plus approfondie des nuances entre les règles de retenues dans les différentes provinces, l'importation de ce système ne nous semblant d'aucun intérêt pour le Québec.

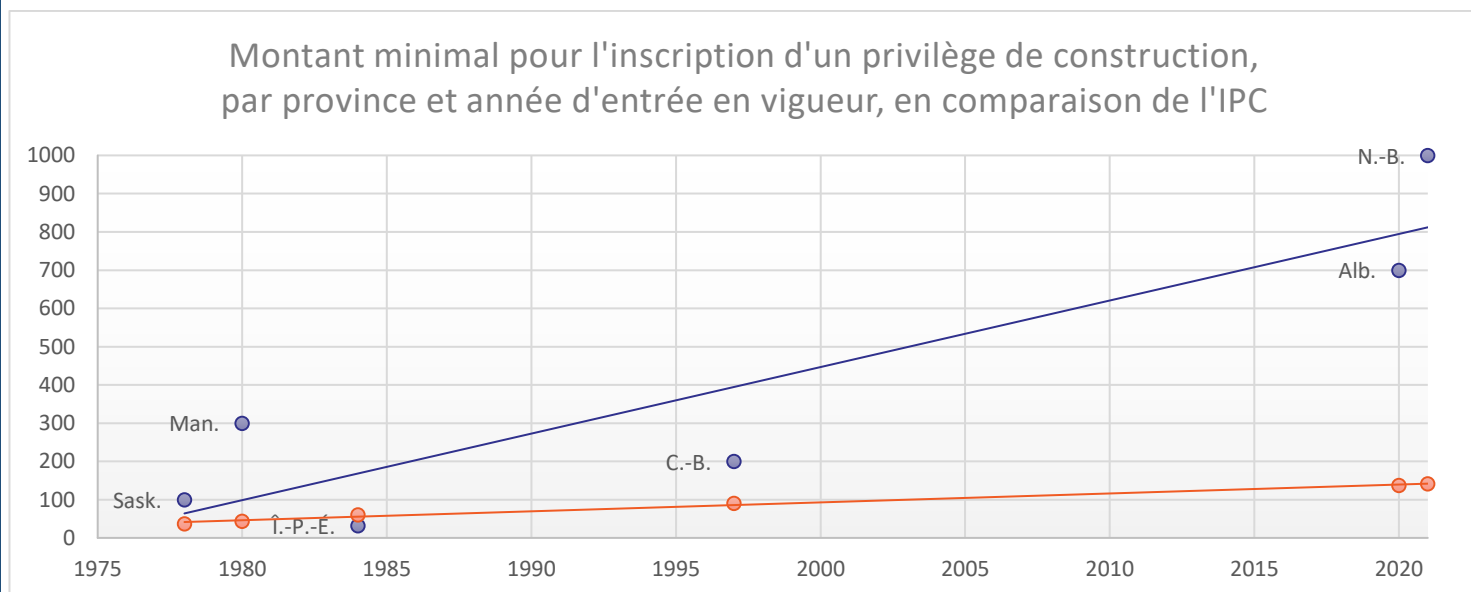
Qui peut inscrire une HLC et quel est le montant minimal donnant droit ?

Au Québec, les personnes pouvant requérir une inscription ou une radiation au Registre foncier sont limitées. Pour inscrire une HLC, un entrepreneur devra requérir les services d'une personne autorisée, généralement un avocat ou un notaire. Sauf pour de grandes entreprises ayant un juriste à leur emploi, il y a donc un coût significatif à cela, ce qui limite l'inscription d'hypothèque légale pour des montants ridiculement bas.

Néanmoins, il n'y a pas de montant minimal donnant droit à une HLC et nous avons d'ailleurs pu constater, de 2015 à 2022, plus de 300 inscriptions (1,3 % des HLC) pour des montants de moins de 100 \$. Ainsi, le coût de l'inscription est un facteur restreignant les HLC de faibles valeurs, mais cela n'empêche pas certains de tout de même en inscrire.

Dans les autres provinces, quiconque peut requérir l'inscription d'un droit sur un bien foncier. Les juristes ne le recommandent évidemment pas, une erreur dans le formulaire pouvant faire perdre ses droits au requérant. Néanmoins, un entrepreneur peut tout à fait remplir lui-même la demande, à peu de frais, sans recourir aux services d'un avocat. Cependant, plusieurs provinces (représentant 35 % de la population canadienne) exigent un montant minimal pour avoir droit à un privilège de construction, allant de 32 \$ (Î.-P.-É., 1984) à 1000 \$ (N.-B., 2021), ce qui empêche des inscriptions pour un montant dérisoire. Cela dit, la majorité des provinces et territoires (7) n'ont pas d'exigence en la matière et la moyenne de celles qui en ont est de 420 \$ (moyenne pondérée par populations). Cela demeure donc de bien faibles montants, en considération des démarches juridiques nécessaires pour faire exécuter le droit, et même, encore plus dérisoire, en comparaison de la valeur du bien grevé.

En plaçant celles-ci sur un graphique, on voit bien que les montants adoptés ne sont pas un reflet de l'inflation (ligne orange), mais bien davantage le reflet des choix législatifs de ces provinces.



On remarque également que les deux seuls ayant adopté un nouveau minimum récemment l'ont placé beaucoup plus élevé que leurs prédécesseurs. Il s'agit d'augmentation sans commune mesure avec l'inflation et qui reflètent non pas une actualisation du montant, mais bien la réalisation que l'utilisation de privilège de construction pour des montants dérisoires n'a aucun sens. De notre avis, une saine administration de la justice ne devrait pas permettre une procédure potentiellement aussi lourde de conséquences pour des montants qui ne le justifient pas. Notre opinion à ce sujet va évidemment beaucoup plus loin même que les montants les plus élevés récemment adoptés, mais cela nous semble quand même corroborer notre constat qu'il ne s'agit pas de l'outil approprié pour régler des différends de faible valeur.

Responsabilisation des professionnels

Cela dit, il n'est pas ici question que d'argent. En forçant le recours à un professionnel pour requérir l'inscription d'une HLC au Registre foncier, le Québec a également mis un rempart devant filtrer les requêtes erronées, voire infondées ; celles qui sont frivoles, vexatoires, abusives ou de mauvaise foi. En effet, « [l']avocat qui conseille à son client d'entreprendre ou encore accepte d'être instrumentalisé par celui-ci aux fins d'entreprendre une démarche qu'il sait destinée à des fins autres que celles voulues par le législateur peut engager sa responsabilité extracontractuelle à l'égard de la personne qui subit des dommages découlant de cet agissement » (Brassard c. Arcand, 2016 QCCQ 5167 [48]). Or, cela n'empêche pas certains de le faire et même d'être poursuivis pour cela. Cependant, même lorsqu'une faute est reconnue (p. ex. *Ibid.* [71]), les dommages directs reconnus comme découlant de la faute sont toujours (à notre connaissance) sans commune mesure avec les dommages subis par la victime, notamment en considérant ses honoraires extrajudiciaires (p. ex. *Ibid.* [77]). De notre avis, le pouvoir de requérir une inscription au Registre foncier sans qu'aucune vérification ne soit faite du bienfondé de la requête préalablement à l'inscription est un pouvoir lourd de conséquences. Or, de grands pouvoirs imposent de grandes responsabilités. Il y aurait selon nous lieu de favoriser l'octroi de dommages punitifs et le remboursement des honoraires extrajudiciaires lorsqu'il est clair que le professionnel « ne pouvait ignorer que son geste fautif aurait des répercussions dommageables [sur autrui] » (*Ibid.* [71]).

Le droit à la renonciation

Au Québec, il est possible de renoncer au droit à l'hypothèque légale de la construction (mais pas au droit d'inscrire une hypothèque légale) et c'est même une pratique courante lors de projets d'envergure que de convenir à l'avance d'y renoncer et de se contraindre à d'autres moyens de règlement des différends, tels que l'arbitrage.

Or, dans plusieurs provinces (dont l'Ontario et le Manitoba), ce n'est pas possible. Certaines prévoient spécifiquement que la renonciation est contraire à l'ordre public. Il est à noter que comme ces lois comprennent un système de retenues (qui dans certains cas est assez élaboré et complexe), ce n'est pas uniquement du privilège dont il est question, mais de tout un système encadrant la gestion des créances dans le domaine de la construction. Néanmoins, si on peut comprendre qu'on veuille empêcher quelqu'un de renoncer à des mesures visant sa protection (voir empêcher quelqu'un de faire pression sur lui pour cela), il est à noter que de telles interdictions, au nom de l'ordre public, empêchent les cocontractants de convenir d'autres moyens de protéger les intérêts des uns et des autres. Il s'agit d'une disposition pour laquelle on ne voit aucun intérêt pour le Québec.

Quel est le délai et son élément déclencheur pour inscrire un privilège ?

Au Québec, nous partageons avec Terre-Neuve-et-Labrador le délai le plus court, soit 30 jours, durant lesquels le privilège existe de manière occulte, sans être publié où que ce soit. Ce délai commence à courir à partir de la fin des travaux. La date de fin des travaux peut être litigieuse, mais l'article 2110 du Code civil du Québec précise qu'il s'agit du moment où « l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine » et ce, même si des correctifs mineurs sont nécessaires. Par ailleurs, l'abandon des travaux par un entrepreneur, sans intention de revenir, est assimilé à la fin des travaux.

Or, les variations entre provinces sont ici plus importantes et il y a matière à s'inspirer pour faire évoluer le droit québécois. Ce délai et son déclencheur sont pertinents pour deux raisons opposées.

D'une part, ces privilèges existant sans qu'il soit nécessaire de les publier (CcQ. art.2726), ils constituent une épée de Damoclès dont on ne voudrait pas qu'un créancier bénéficie indéfiniment. Il faut donc que ce droit s'éteigne tôt ou tard, plus tôt que tard du point de vue du propriétaire. Inversement, l'entrepreneur a intérêt à ce que ce privilège dure le plus longtemps possible.

De manière mitoyenne, on notera que tous deux ont intérêt à ce que l'entrepreneur ne soit en aucun cas contraint par le délai à inscrire un privilège alors que les partis négocient encore de bonne foi. L'inscription d'un privilège, notamment à cause de son impact probable sur le prêteur hypothécaire, risque fort de faire avorter ces négociations et d'augmenter grandement le délai de résolution du différend, ce qui n'est dans l'intérêt de personne. Or, lorsque l'ayant droit se retrouve au bout du délai, il n'a d'autre choix que de publier son privilège s'il ne veut pas le perdre. Ainsi, l'inscription précipitée est un scénario plausible dans la plupart des provinces, mais d'autant plus lorsque le délai est court. Plus le délai est court (comme au Québec), plus l'entrepreneur se retrouve rapidement forcé de choisir d'inscrire son privilège ou d'y renoncer. Les factures étant souvent payables en 30 jours ici (plus le délai entre la fin des travaux et l'émission de la facture), le fait que le délai d'inscription d'une hypothèque légale soit de 30 jours après la fin des travaux implique implicitement que souvent, le délai accordé pour le paiement n'est pas encore échu lorsque le droit à l'hypothèque légale s'éteint, ce qui est assez contreproductif. Dans la majorité des provinces, ce délai est de 45 jours ou plus, et même de 60 jours pour près de la moitié d'entre elles.

Cela dit, ce n'est pas uniquement la durée qui compte, mais également l'élément déclencheur du délai. Dans plusieurs provinces, on fait référence à la fin des travaux, mais dans certains cas de manière plus formelle, par l'émission d'un certificat d'exécution substantielle. Dans certains cas, on fait plutôt référence au dernier jour sur le site. Par ailleurs, certains font également référence à la date d'achèvement des travaux prévus dans le contrat (LRO 1990, c C.30, art. 31.(2)(b)(i) et LTN-O 2023, c 24, art. 36.(2)(b)(i)) :

31 (2) Sous réserve du paragraphe (4), le privilège d'un entrepreneur :

[...]

b) pour des services ou des matériaux fournis en vue des améliorations en l'absence d'un certificat ou d'une déclaration attestant l'exécution du contrat pour l'essentiel ou après la date qui est certifiée ou déclarée comme étant celle d'exécution du contrat pour l'essentiel, s'éteint à l'expiration d'un délai de 60 jours à compter de la moins récente des dates suivantes :

(i) la date d'achèvement des travaux prévus dans le contrat, [...]

Une telle mesure donne un incitatif certain aux entrepreneurs à respecter leurs engagements. Ce serait clairement une mesure intéressante à adapter pour le Québec. Un problème serait cependant que bien souvent, pour de petits contrats résidentiels, les entrepreneurs ne veulent pas se commettre à l'avance sur une date de fin des travaux. Une telle mesure devrait donc être appuyée par une autre, incitant fortement à se commettre sur la date de fin des travaux. Par exemple, la RBQ pourrait imposer l'utilisation de contrats normés dans la rénovation résidentielle ou encore, modifier l'article 50 de la *Loi sur le bâtiment* de manière à rendre l'hypothèque légale dépendante d'un tel engagement au départ. Autrement, utiliser la date d'achèvement des travaux prévue au contrat risque seulement d'inciter encore davantage les entrepreneurs à ne pas en indiquer à leurs contrats. Cela étant dit, une telle mesure inciterait également à la transparence, l'entrepreneur ayant soudainement intérêt à indiquer une date de fin des travaux plutôt tardive, ce qui permettra à ses clients d'avoir l'heure juste, plutôt que des promesses creuses.

Par ailleurs, lorsqu'il est question d'un sous-traitant, au Québec, la fin des travaux réfère aux travaux de l'entrepreneur principal. Ainsi, le sous-traitant des fondations aura jusqu'à 30 jours après la fin de la construction d'un bâtiment entier pour inscrire son HLC, même si sa prestation de service à lui est déjà terminée depuis des mois. Ce n'est généralement pas le cas dans les autres provinces,

où la loi fait souvent référence aux travaux spécifiques du sous-traitant. Encore une fois, cela implique l'avantage et l'inconvénient : au Québec un sous-traitant n'est pas forcé d'inscrire hâtivement une HLC parce que l'entrepreneur général tarde à le payer, ce qui aurait tôt fait de geler le financement du projet. Inversement, ici, le nombre d'acteurs bénéficiant techniquement d'une HLC non inscrite lors de travaux de longue durée peut être beaucoup plus élevé.

Quels sont les délais pour intenter une action ?

Encore une fois, le même dilemme est présent. Le privilège étant une épée de Damoclès au-dessus de la tête du propriétaire, on ne voudrait pas que le créancier conserve ce droit éternellement et il doit donc avoir une fin, idéalement rapide du point de vue du propriétaire. Cela dit, tant qu'il y a des discussions entre les parties, forcer le créancier à intenter une action en justice simplement pour ne pas perdre ses droits est contreproductif. Il y a donc là un arbitrage à faire.

Certaines provinces prévoient des délais distincts selon le type de privilège (entrepreneur général, sous-traitant, salarié, fournisseur, etc.). Alors qu'au Québec et en Alberta il est de 6 mois, il est de 90 jours dans la majorité des provinces. Néanmoins, il est d'un an en Colombie-Britannique et de deux ans au Manitoba.

Une nuance importe à faire sur le Québec est que, bien que le délai soit officiellement de 6 mois, plutôt que d'intenter un recours, il est possible de transmettre un « préavis d'exercice d'un droit hypothécaire » (ou avis de 60 jours). Une fois cet avis transmis dans le délai de six mois, rien ne force le créancier à intenter son recours rapidement. C'est alors la prescription générale de trois ans qui s'applique. Ainsi, bien que le délai au Québec semble le plus court, il peut être, en pratique, le plus long.

Afin d'éviter des cas où le créancier inscrit un privilège sans intenter de recours (et les impacts que cela peut avoir sur le propriétaire), l'Alberta, le Manitoba et la Colombie-Britannique ont prévu la possibilité, pour le propriétaire, de transmettre un « *notice to commence an action* » au détenteur du privilège, le forçant à intenter une action dans les 21 (CB) ou 30 (AB et MB) jours, après lesquels, autrement, le privilège expire. Cela nous semble une mesure particulièrement pertinente dans les cas où un propriétaire subit un préjudice de l'inscription d'un privilège injustifiée (notamment lorsqu'elle est inscrite par un créancier qui se sait dans le tort, mais qui l'utilise néanmoins pour faire pression sur son client), ne souhaite pas un procès et les coûts qui viennent avec, mais souhaite que le privilège expire pour pouvoir en obtenir la radiation plus simplement et à moindre coût.

Par ailleurs, encore une fois, ce n'est pas uniquement le délai qui compte, mais également le moment à partir duquel il court. Or, certaines provinces (N.-É.) et territoires (T. N.-O. et Yukon) font référence à la période de crédit. Ainsi, supposons qu'un entrepreneur indique que sa facture est payable dans les 90 jours (ce qui semble courant dans les territoires), le délai à partir duquel il doit avoir intenté une action ne commence à courir que 90 jours après la facturation, ce qui peut nous amener beaucoup plus loin qu'un délai courant dès la fin des travaux. On nous a même rapporté que certains entrepreneurs, en situation de différend, émettent des factures à la période de crédit particulièrement longue, spécifiquement dans le but de prolonger ce délai, dans le but d'avoir suffisamment de temps pour en arriver à une entente négociée sans avoir eu à intenter une action en justice (tout en conservant leur privilège advenant qu'ils n'y parviennent pas). C'est la démonstration que, pour des acteurs de bonne foi, un délai plus long est à privilégier.

Qu'en est-il des dispositions de « paiements rapides » (*prompt payments*) et de l'adjudication obligatoire. Si tout le monde est payé dans les temps, il n'y a aucune raison de recourir aux privilèges de construction. Ainsi, en favorisant la circulation rapide de l'argent de l'amont vers l'aval des acteurs d'un projet, on élimine à la source la nécessité d'user de ces privilèges pour bien des acteurs en aval. C'est ainsi que quatre provinces se sont déjà dotées de règles de paiements rapides (plus le Québec en 2025, mais uniquement en ce qui concerne les contrats publics, ainsi que le Nouveau-Brunswick et la Nouvelle-Écosse qui ont tous deux adopté une loi à cet effet, mais n'est pas encore en vigueur, faute des règlements nécessaires). Ces dispositions lient le délai de paiement à l'émission d'une facture en règle (*proper invoice*) dont le contenu est encadré. Une fois que le propriétaire reçoit une telle facture, il dispose de 28 jours pour la payer, ou de 14 jours pour s'y opposer. S'il s'y oppose, un processus d'adjudication dont les modalités varient d'une province à l'autre est prévu et doit trancher le différend rapidement (en comparaison d'une action devant les tribunaux). Dans tous les cas, une fois que l'entrepreneur général est payé, il doit payer ses sous-traitants dans les 7 jours, et eux de même disposent de 7 jours pour payer les leurs, et ainsi de suite. Il est donc beaucoup plus simple pour un sous-traitant d'estimer le moment où il sera payé. Surtout, en accélérant les paiements, on réduit les chances que celui-ci se retrouve toujours impayé à la limite de délai pour l'inscription de son privilège. Également, ces lois viennent également prolonger le délai d'inscription d'un privilège lorsqu'un processus d'adjudication ou d'arbitrage est en cours, ce qui va dans le même sens. Ainsi, à défaut d'un système aussi encadré, ce pourrait être un ajout intéressant au droit québécois, que de prolonger le droit à l'inscription d'une HLC dans les cas où un processus d'adjudication, d'arbitrage ou de médiation est en cours entre les parties.

Les avocats des provinces n'ayant pas encore de telles mesures étaient généralement enthousiastes à l'idée de les voir adoptées chez eux. Au-delà de la question des privilèges de construction, il faut admettre que la gestion des liquidités est beaucoup plus simple lorsque les délais de paiement sont plus courts et standardisés.

D'un point de vue de protection du consommateur, on notera cependant que même si les honoraires de l'arbitre ou de l'adjudicateur sont généralement encadrés, l'arbitrage et l'adjudication sont à la charge des parties, alors que les tribunaux sont essentiellement à la charge de l'État. Dans le cas de litiges importants, les honoraires d'avocat y semblent généralement moindres qu'à la Cour (parce que l'instance privée serait plus rapide et efficace), ce qui peut représenter une économie. Cependant, lorsque le litige est de l'ordre de la Cour des petites créances (où il n'y a pas d'économie à réaliser sur la présence de l'avocat en Cour, puisqu'elle n'est pas permise), il nous semble que de forcer une adjudication privée risque fort de faire grimper la facture du propriétaire au point de le décourager de faire valoir ses droits. Ainsi, advenant que Québec décide d'élargir l'application du tout nouveau [Règlement sur les paiements et le règlement rapides des différends en matière de travaux de construction](#) (qui ne s'applique qu'aux contrats publics) à l'ensemble du domaine de la construction, il faudrait selon nous porter une attention particulière à ses impacts lorsque la créance est de l'ordre des petites créances, et en particulier sur la protection des consommateurs.

Par ailleurs, certains ont souligné l'importance que les décisions d'adjudicateurs soient publiques (comme c'est le cas, par exemple, au Québec avec l'arbitrage dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs), ce qui n'est pas le cas dans toutes les provinces, afin de pouvoir suivre l'évolution de la jurisprudence.

Par ailleurs, il nous semble que la principale pertinence de ces mesures découle de la lourdeur et la lenteur du système de justice. Autrement, l'arbitrage n'aurait pas vraiment davantage d'intérêt qu'une action en justice. C'est pourquoi il nous semble que l'idée déjà avancée notamment dans le Rapport de la chambre des notaires sur l'hypothèque légale de la construction (2021) de constituer un tribunal spécialisé pour les litiges en lien avec la construction serait également une alternative intéressante.

Y a-t-il des règles particulières encadrant les privilèges de construction en contexte de transaction immobilière ?

Nous n'avons trouvé aucune mesure particulière modulant les privilèges de construction en cas de transaction immobilière. Partout au Canada, ces privilèges sont attachés à la propriété et non au propriétaire. Ainsi, le fait de changer de propriétaire ne change rien à l'affaire.

Cela peut poser problème dans le cas où des travaux sont effectués peu avant la vente (dans le délai d'inscription d'un privilège de construction), car le nouveau propriétaire peut ainsi subir les conséquences d'un défaut de paiement de l'ancien propriétaire. Le fait que ces privilèges existent sans qu'ils ne soient publiés rend difficile, voire impossible, d'être absolument certain qu'aucun privilège n'existe au moment de la transaction. C'est d'autant plus vrai dans le cas d'une construction neuve, où des travaux ont presque toujours eu lieu peu avant la transaction et où il y a un nombre élevé de sous-entrepreneurs qui pourraient bénéficier d'un privilège advenant des difficultés financières de l'entrepreneur général. Il y a d'ailleurs eu deux cas de faillites fortement médiatisés dans la construction résidentielle neuve ces 10 dernières années (Reportage LaFacture et Bel-Habitat). Or, la Chambre des notaires était arrivée à la conclusion que les vérifications du notaire de l'entrepreneur étaient suffisantes dans les circonstances, malgré de nombreux acheteurs aux prises avec des hypothèques légales suite à la vente. Il y a ainsi une faille à combler.

Bien que personne n'ait eu de cas similaire en tête dans les autres provinces, tous nous ont dit qu'il s'agissait d'un scénario plausible chez eux aussi. Seule exception, T.-N.-L., où on avançait que le délai des vérifications étant assez long, le processus habituel d'une transaction immobilière dépassait la période d'inscription d'un privilège de construction, ce qui, en pratique, rendait le scénario improbable, même si possible en théorie. Par ailleurs, certains mettaient davantage en cause la responsabilité de la personne qui aurait effectué les vérifications avant la transaction, advenant un tel cas.

Une possibilité pour combler cette brèche, au moins en ce qui concerne la construction neuve, serait que lors de l'achat d'une habitation neuve, le notaire ait l'obligation de retenir le montant de la vente, ou un certain pourcentage de celui-ci, jusqu'à 30 jours après la fin des travaux et de vérifier qu'aucune hypothèque légale n'a été enregistrée avant de remettre l'argent au vendeur. Ne l'appliquer qu'aux constructions neuves ne comblerait pas la brèche dans l'usager, mais c'est un moindre mal considérant que nous n'avons de toute manière connaissance d'aucun cas dans ce secteur.

Y a-t-il un tribunal allégé pour traiter des petites créances et a-t-il compétence pour trancher les litiges sur des travaux de construction et/ou des hypothèques légales de la construction ?

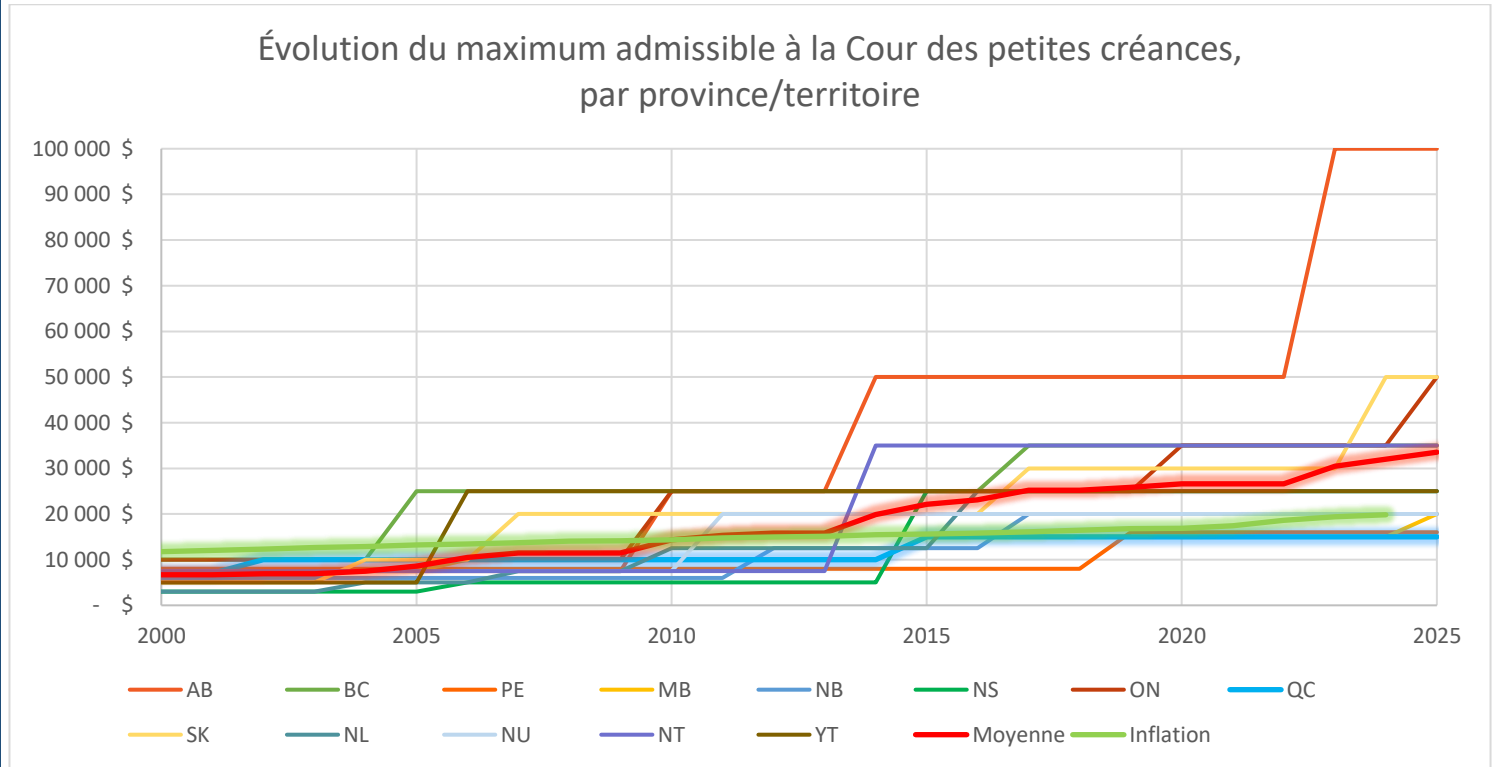
Comme au Québec, toutes les provinces ont une Cour des petites créances, laquelle, sauf deux cas particuliers, n'est pas compétente pour traiter des privilèges de construction. Ainsi, comme au Québec, un litige de l'ordre des petites créances doit être intenté dans un tribunal supérieur lorsqu'un privilège de construction est en jeu.

Comme au Québec, il y a toujours moyen de substituer le privilège de construction pour une autre sûreté afin de pouvoir régler sur le fonds à moindre coût aux petites créances, mais cela impose tout de même de disposer des liquidités suffisantes pour procurer la sûreté, ce qui peut être difficile lorsque la raison pour laquelle le propriétaire ne paie pas est la qualité des travaux et que des correctifs urgents sont nécessaires. C'est également plus difficile parce que le montant de la sûreté doit être supérieur au montant en litige, afin de couvrir les frais et intérêts pouvant potentiellement découler de l'action. Ainsi, il y a parfois désaccord sur le caractère « suffisant » de la sûreté qui est offerte. Le fait de devoir défrayer des honoraires d'avocat juste pour s'entendre sur ce point spécifique constitue en soi un frein à l'accès à la justice et la contestation du caractère « suffisant » de la sûreté est d'ailleurs utilisée à dessein par certains avocats pour décourager l'autre partie.

Ainsi, contrairement au Québec, plusieurs provinces (LN-B 2020, c 29, art.72-73., LRO 1990, c C.30, art.44., LTN-O 2023, c 24, art.58., RSNL 1990, c M-3, art.12.4., SS 1984-85-86, c B-7.1, art.56-57.) ont prévu dans la loi le montant supplémentaire devant être ajouté à la sûreté (le moindre d'un montant allant de 50 000 \$ (N.-B. et Sask.) à 250 000 \$ (Ont.) et de 25 % de la somme mentionnée). Ce serait un ajout pertinent ici aussi qui limiterait grandement les litiges possibles sur le montant de la sûreté.

Les jugements de la Cour des petites créances étant généralement sans appel et le consommateur devant généralement s'y représenter seul, on peut comprendre la pertinence de ne pas leur donner compétence en matière d'HLC (et de biens fonciers en général). Néanmoins, il est à noter que cet écueil concerne des litiges d'autant plus nombreux que le montant permis aux petites créances est élevé.

À ce sujet, le Québec s’est largement laissé dépasser par toutes les autres provinces et territoires. Alors qu’en 2002-2003, il était, à 10 000 \$, 44 % au-dessus de la moyenne canadienne (qui était de près de 7 000 \$), en 2025, à 15 000 \$, il se retrouve 55 % sous la moyenne canadienne (qui est de plus de 33 500 \$).



Ainsi, dans le but de favoriser l’accès à la justice, toutes les provinces et territoires ont adopté des maximums de plus en plus élevés pour leur Cour des petites créances. La déduction logique, c’est que vraisemblablement, de plus en plus de litiges dans le domaine de la construction seraient admissibles à la Cour des petites créances s’il n’était pas question d’un privilège de construction.

Il y a cependant un cas particulier à noter où ce problème est en partie réglé. En Ontario, bien que l’action faisant valoir le privilège doit être intentée dans un tribunal supérieur, le défendeur peut tout à fait demander à ce que le litige soit transféré aux petites créances pour être tranché sur le fond, duquel il sera ensuite renvoyé au tribunal supérieur qui statuera sur le privilège en tant que tel. Ces allers-retours imposent quand même certains frais et délais, mais dans les cas où le litige sur le fonds est relativement complexe, mais qu’il s’agit néanmoins d’une petite créance, cela permet quand même de s’épargner les frais d’avocat pour la partie la plus longue, qui sera aux petites créances. Cela demeure imparfait, mais beaucoup mieux qu’au Québec, d’un point de vue de l’accès à la justice.

Y a-t-il des mesures pour éviter l'inscription abusive d'un privilège et/ou des sanctions advenant de tels cas ? Une idée que défendons depuis quelques années est que l'hypothèque légale de la construction n'est pas en soi un problème pour le consommateur, mais bien davantage ceux qui en abusent et s'en servent comme levier de négociation pour faire plier un client qui, par ailleurs, est dans son droit. Il s'agit d'une pratique reconnue par tous les avocats interviewés, peu importe la province.

C'est pourquoi nous défendons également que des mesures punissant l'utilisation abusive de l'hypothèque légale de la construction pourraient faire partie de la solution au problème. Plutôt que de transformer l'HLC en soi, luttons contre ceux qui en abusent.

Or, si de telles mesures ne sont pas fréquentes, il y a quand même quelques provinces où elles existent. Seule la Colombie-Britannique a prévu une infraction (et une amende) en cas de privilège infondé (notamment pour montant exagéré), mais la moitié des provinces prévoient au moins la responsabilité pour les dommages découlant de l'inscription fautive d'une HLC.

Par exemple, en Saskatchewan, dans le cadre du processus d'adjudication, « *If an adjudicator determines that a party to the adjudication has acted in a manner that is frivolous, vexatious, an abuse of process or other than in good faith, the adjudicator may provide, as part of the adjudicator's determination, that the party be required to pay some or all of the other party's costs, any part of the fees pursuant to section 21.4 or subsection 21.42(3) that would otherwise be payable by the other party, or both.* » (SS 1984-85-86, c B-7.1, art.21.61)

Ou encore, au Manitoba, « une personne qui enregistre une réclamation de privilège : a) ou bien pour un montant dépassant largement le montant qui lui est dû ou qu'elle croit lui deviendra dû ; b) ou bien alors qu'elle sait, ou devrait savoir, qu'elle n'a pas droit à un privilège ; est responsable envers toute personne qui subit des dommages en conséquence de son geste à moins qu'elle ne convainque le tribunal qu'il y avait bonne foi et absence de négligence de sa part quand l'enregistrement a été fait et quand le montant de la réclamation de privilège a été calculé. » (CPLM c B91, art.40)

De même, au Nouveau-Brunswick, « la personne qui donne un avis de privilège écrit, enregistre une revendication de privilège [...] est, en sus de tout autre motif pour lequel elle peut encourir une responsabilité, responsable dans les situations suivantes envers quiconque en subit des dommages : a) elle sait ou aurait dû savoir que la somme réclamée dans l'avis écrit de privilège ou dans la revendication de privilège, selon le cas, a été exagérée ; b) elle sait ou aurait dû savoir qu'elle n'a pas de privilège » (LN-B 2020, c 29, art. 76).

Également, en Ontario, « Outre les autres motifs pour lesquels elle pourrait être responsable, la personne qui conserve une revendication de privilège ou qui donne un avis écrit d'un privilège dans les cas suivants est responsable envers quiconque subit des dommages en conséquence : 1. La personne sait ou devrait savoir que le montant du privilège était délibérément excessif. 2. La personne sait ou devrait savoir qu'elle n'a pas de privilège » (LRO 1990, c C.30, art 35 (1)).

Finalement, la Colombie-Britannique agit en précurseur en étant la plus sévère sur la question avec son article 45 :

- (1) A person who knowingly files or causes an agent to file a claim of lien containing a false statement commits an offence.*
- (2) A person who commits an offence under subsection (1) is liable to a fine not exceeding the greater of \$2 000 and the amount by which the stated claim exceeds the actual claim.*

Avec cet article (SBC 1997, c 45, art.45), on franchit le cap des dommages directs pour adopter une disposition pénale. Une telle mesure peut avoir un effet dissuasif sur ceux qui abusent de l'hypothèque légale. Néanmoins, il faut souligner que :

- 1) L'application (et l'effet dissuasif) d'une clause pénale dépend des ressources publiques qui y sont consacrées.
- 2) Pénaliser les abuseurs ne rend pas la défense des victimes plus rentable. Du point de vue de la victime, lorsqu'il se demande s'il a intérêt à faire valoir ses droits, l'amende que pourrait potentiellement recevoir l'abuseur ne couvrira en rien ses honoraires d'avocat. C'est d'ailleurs pourquoi nous proposons depuis 2021, non pas une disposition pénale, mais bien l'octroi de dommages punitifs dans de tels cas. Une telle mesure aurait à la fois un effet dissuasif pour l'abuseur et un effet incitatif pour la victime.

Néanmoins, il faut reconnaître que les dispositions pénales ont l'avantage de ne pas exiger une grande implication de la victime et que la loi peut tout à fait prévoir à la fois des dommages punitifs et des dispositions pénales.

Quel est l'impact du prêteur hypothécaire dans un différend lorsqu'il y a une HLC ?

Au Québec, l'HLC a priorité sur une hypothèque conventionnelle. Cela pose souvent problème et est même l'une des raisons importantes permettant à certains d'abuser de l'HLC. En effet, si la somme du solde hypothécaire (prêteur) et de l'HLC avoisine, voire dépasse la valeur marchande de la maison, le prêteur hypothécaire est à risque d'être perdant advenant l'exercice d'un droit hypothécaire. C'est pourquoi l'inscription d'une HLC est généralement considérée être un cas de défaut par les prêteurs, lesquels vont alors faire pression sur le propriétaire pour qu'il fasse radier ladite HLC rapidement. Ces pressions vont souvent complexifier, voire nuire à l'exercice des droits du propriétaire, en le forçant trouver les liquidités nécessaires pour fournir une sûreté suffisante pour demander la substitution de l'HLC. Sans la priorité accordée à l'HLC, le propriétaire aurait pu simplement attendre que la question soit tranchée par les tribunaux, sans avoir à trouver à l'avance les liquidités nécessaires advenant qu'il perde. Par ailleurs, cette pression peut parfois être la cause même de l'insolvabilité du propriétaire. En effet, nous avons vu des cas où, par exemple, l'inscription hâtive d'une HLC a gelé le financement d'un projet, rendant impossible de payer la facture en l'absence de liquidités suffisantes. Nous étions donc très intéressés à voir comment sont priorisés les différents droits et privilèges sur une propriété dans les autres provinces.

Or, dans la plupart des provinces, c'est le principe d'antériorité qui a inspiré la législation. Ainsi, les hypothèques antérieures à l'inscription du privilège ont généralement priorité, sous certaines limites, sur le privilège. Cela diminue de manière importante le rapport de force que peut procurer l'inscription d'un privilège dans ces provinces.

De plus, la Colombie-Britannique qui va encore plus loin en priorisant carrément les prêteurs (SBC 1997, c 45, art.32) :

(1) Subject to subsection (2), the amount secured in good faith by a registered mortgage as either a direct or contingent liability of the mortgagor has priority over the amount secured by a claim of lien.

[...]

(3) In a proceeding for the enforcement of a claim of lien,

[...]

(b) the amount secured by any registered mortgages must be satisfied out of the proceeds of the sale in the order of their priorities and in priority over the claim of lien to the extent provided under this section.

[...]

À l'inverse, seuls les territoires du Nunavut et du Yukon priorisent les privilèges de construction devant les prêteurs hypothécaires (comme au Québec). Il y a évidemment quelques nuances qui pourraient être apportées, le principe d'antériorité ayant ces limites. Par exemple, même si une hypothèque est antérieure à l'enregistrement d'un privilège, un versement du prêteur qui serait fait après l'enregistrement n'aurait plus priorité. Également, il est souvent précisé que la valeur pour laquelle le prêteur a priorité sera celle de la propriété au moment du prêt et non après les améliorations. Néanmoins, le principe général plébiscité est inverse à celui qui a cours au Québec.

Synthèse des observations et suggestions :

À la lumière de ces observations, les éléments les plus intéressants à retenir des autres provinces qui pourraient guider le législateur afin de faire évoluer le droit québécois sont :

1. La dénonciation des travaux.

Si on l'adhère à l'idée que celui qui fait le commerce d'un bien ou d'un service est celui qui doit avec le fardeau d'être un expert dans le commerce de ce bien ou ce service, il faut absolument conserver l'obligation pour les sous-traitants de dénoncer leurs travaux préalablement à ceux-ci et ne pas aller vers un système de retenue. Ceux-ci font reposer ce fardeau sur les épaules du propriétaire, lequel ne devrait pas être tenu d'être un spécialiste du domaine pour faire exécuter des travaux de construction sans courir de risques injustifiés.

2. Protéger l'acheteur dans une transaction immobilière.

Néanmoins, dans le cas spécifique de transactions immobilières (et en particulier lorsqu'il est question d'une construction neuve), comme aucun acteur n'est tenu de dénoncer son droit à l'hypothèque légale au futur acheteur, l'idée dans les autres provinces que la responsabilité du propriétaire soit limitée à un certain pourcentage (qu'il doit retenir) lui offre une certaine protection. L'idée qu'un certain pourcentage soit systématiquement retenu par le notaire jusqu'à ce que tout droit à l'HLC se soit éteint pourrait être considérée et éviterait des cas tels que ce qu'on a pu voir avec [la faillite dramatique et scandaleuse de Bel-Habitat](#).

3. Renonciation.

Dans certaines provinces, le droit au privilège de construction est d'ordre public et il n'est pas possible d'y renoncer. Ce n'est pas le cas au Québec et cela nous semble pour le mieux. Il existe de multiples manières de protéger les parties contre le risque de défaut de paiement. Forcer les partis à choisir pour cela le droit à l'HLC, malgré ses inconvénients, alors qu'ils auraient pu consensuellement convenir d'un autre moyen, nous semble très contreproductif et contre la liberté contractuelle.

4. Priorité aux hypothèques antérieures.

Concernant la priorité de l'HLC sur presque toute autre créance, nous croyons qu'il y aurait lieu d'uniformiser nos pratiques avec celles de la plupart des provinces, lesquelles s'appuient sur le principe d'antériorité. Ainsi, une HLC ne devrait pas primer sur une hypothèque conventionnelle antérieure à l'enregistrement de l'HLC. Nous comprenons que la loi vise à offrir un maximum de protection à l'industrie de la construction contre les mauvaises créances. Néanmoins, ce ne sont pas les seuls dont les intérêts doivent être protégés et cet élément, en particulier, pousse le prêteur à s'impliquer dans le différend entre le propriétaire et le créancier (auquel il n'a rien à voir), généralement au détriment des intérêts du propriétaire.

5. L'inscription d'une HLC

5.1 Le délai

Le délai pour l'inscription d'une HLC pourrait être augmenté, de manière à être, au minimum, plus long que la période de crédit habituelle de 30 jours. Nous ne voyons pas sur quoi s'appuyer pour trancher les entre les 40 jours de la Sask., les 45 jours de la C.-B. et du Nunavut, ou les 60 jours de l'ensemble des autres provinces, mais les 30 jours que nous partageons avec T.-N.-L. nous semblent trop brefs.

5.2 La fin des travaux

De plus, dans les cas où les travaux sont assujettis à la surveillance obligatoire des travaux par un professionnel, il nous semble que **la fin des travaux** devrait être formalisée par l'émission, par le professionnel, d'un certificat d'exécution pour l'essentiel. Certaines provinces permettent que l'entrepreneur atteste lui-même de l'exécution pour l'essentiel, ce qui nous semble ouvrir la porte à des abus. Néanmoins, lorsqu'un professionnel est impliqué, il nous semble que cela écourterait certains litiges si le constat et la formalisation de la fin des travaux faisaient systématiquement partie de son mandat.

5.3 Période de crédit.

Une autre manière d'envisager ce délai, plutôt que de l'allonger, serait au contraire de le réduire à disons 21 jours, mais de le faire débiter à partir du moment où le client est effectivement en défaut de paiement, c'est-à-dire, soit au moment où il reçoit la facture si celle-ci est payable à la réception, soit à la fin de la période de crédit si la facture en offre une. Pour éviter les abus, il faudrait néanmoins que la facture ait été émise peu après la fin des travaux (disons 14 jours). Cela éviterait les cas où l'entrepreneur inscrit une HLC hâtivement, simplement pour éviter de perdre son droit.

5.4 Inscription par un professionnel.

Le Québec est la seule province où un entrepreneur ne peut pas requérir lui-même une l'inscription d'un droit au Registre et doit recourir aux services d'un professionnel. Malgré que les erreurs lors d'une inscription faite par l'entrepreneur lui-même dans les autres provinces puissent souvent se retourner contre lui (et servir le consommateur), cela nous semble être un rempart minimal essentiel contre les inscriptions frivoles, vexatoires, abusives ou de mauvaise foi. Cela dit, cela n'empêche pas certains professionnels de tout de même en inscrire et parfois même d'être poursuivi pour cela. Or, même lorsqu'une faute professionnelle est reconnue, les honoraires d'avocat n'étant généralement pas reconnus comme un dommage direct découlant de la faute professionnelle, la responsabilité du professionnel est sans commune mesure avec le dommage subi par la victime. Il nous semble que si le recours à un professionnel est nécessaire pour requérir une inscription au Registre, c'est précisément pour éviter des requêtes erronées, voire infondées et abusive. Il s'agit d'un rôle important qui justifierait une responsabilisation du professionnel beaucoup plus importante, l'octroi de dommages punitifs et le remboursement des honoraires extrajudiciaires.

6. Paiements rapides.

6.1 Contrats privés avec surveillance des travaux.

Par ailleurs, il nous semble que le système de paiements rapides tout récemment adopté pour les contrats publics serait tout aussi intéressant pour des contrats privés (comme dans plusieurs provinces), mais uniquement lorsque les travaux sont assujettis à la surveillance obligatoire des travaux par un professionnel. Dans le cas où les travaux sont de moindre importance et où entrepreneur et consommateur sont laissés à eux-mêmes, il nous semble que le formalisme et la rapidité des délais du système de paiements rapides risquent de coûter très cher aux consommateurs qui ne connaîtront pas suffisamment leurs droits pour réagir dans les temps.

6.2 Adjudication et jurisprudence.

Dans tous les cas, il nous semble que tout système d'adjudication imposé doit produire des décisions publiques (comme dans le cadre du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*) ou au moins anonymisées, de manière à pouvoir suivre l'évolution de la jurisprudence.

6.3 Adjudication et délai d'inscription.

Qu'un moyen alternatif de règlement des différends soit imposé ou volontaire, il nous semble que le délai pour l'inscription d'une HLC devrait être interrompu pour la durée de la démarche, de manière à laisser un maximum de chances aux parties de s'entendre sans que le créancier ait recours à l'HLC.

7. Délai pour poursuivre.

Afin de contrer les cas où le créancier inscrit un privilège sans intenter de recours (et les impacts que cela peut avoir sur le propriétaire), il serait opportun d'ajouter la possibilité, pour le propriétaire, de transmettre un « *notice to commence an action* » au créancier, le forçant à intenter une action dans un certain délai, après lequel, autrement, l'HLC expire. Cela nous semble une mesure particulièrement pertinente dans les cas où un propriétaire subit un préjudice de l'inscription d'une HLC injustifiée, ne souhaite pas un procès et les coûts qui viennent avec, mais souhaite que l'HLC expire pour pouvoir en obtenir la radiation plus simplement et à moindre coût.

8. Sûreté et petites créances

8.1 Sûreté suffisante.

Dans les cas où le propriétaire doit obtenir rapidement la radiation de l'HLC et doit pour cela offrir une sûreté suffisante, il y a parfois désaccord sur le caractère « suffisant » de la sûreté qui est offerte. Le fait de devoir défrayer des honoraires d'avocat juste pour s'entendre sur ce point spécifique constitue en soi un frein à l'accès à la justice et la contestation du caractère « suffisant » de la sûreté est d'ailleurs utilisée à dessein par certains avocats pour décourager l'autre partie. Ainsi, venir encadrer le montant supplémentaire requis pour qu'une sûreté soit suffisante pour être substituée à une HLC pourrait contribuer à simplifier certains litiges et à en réduire les coûts. La formule du plus petit montant entre un montant absolu et un pourcentage relatif, utilisée dans plusieurs provinces, nous semble une formule acceptable pour l'ensemble des parties.

8.2 Montant minimal.

Cela dit, la principale raison de demander la substitution, outre l'exigence d'un prêteur hypothécaire ou d'un acheteur potentiel, c'est de pouvoir s'adresser à la Cour des petites créances. On peut alors sérieusement se demander s'il est raisonnable qu'un litige de l'ordre des petites créances doive être entendu à la Cour du Québec et puisse mener à la vente en justice d'une propriété. Il y a là une disproportion exceptionnelle entre le mal et le remède. Ainsi, peut-être conscientes qu'il y a bien un seuil en dessous duquel le privilège de construction est totalement déraisonnable, plusieurs provinces se sont dotées d'une valeur de créance minimale nécessaire pour enregistrer un tel privilège. Il nous semble que le Québec devrait faire de même. Les deux dernières en date, l'Alberta (2020) et le Nouveau-Brunswick (2021) se sont donné des seuils de 700 \$, puis 1 000 \$, que nous considérons être de stricts minimum.

8.3 Renvoi à la division des petites créances.

Par ailleurs, depuis fin 2024, la *Loi sur la construction* de l'Ontario permet de demander le renvoi de l'action pour instruction à la Cour des petites créances (LRO 1990, c C.30, art.58 (1) c)). Bien que ce système demeure bien imparfait pour un litige de cet ordre (puisque le litige doit passer par la Cour supérieure de justice, pour être renvoyé à la Cour des petites créances qui tranchera la question de la créance, pour revenir ensuite à la Cour supérieure de justice qui statuera sur le privilège de construction), cela demeure une avancée notable qui mériterait d'être étudiée au Québec. Il est difficile à ce stade d'estimer dans quels cas le propriétaire fera de réelles économies en honoraires d'avocat en demandant ce renvoi et dans quels cas ces économies seront compensées par davantage de démarches et d'audiences (et donc d'honoraires d'avocat). Néanmoins, il y a certainement des cas où les parties tireraient avantage de pouvoir trancher une partie du litige aux petites créances et qui justifient à eux seuls d'offrir cette possibilité aux justiciables.

9. Dissuasion des abus

9.1 Dommages punitifs et honoraires extrajudiciaires.

Plusieurs provinces ont prévu à la loi la responsabilité en dommages pour l'inscription de privilèges lorsque la personne « sait ou devrait savoir que le montant du privilège était délibérément excessif [ou] sait ou devrait savoir qu'elle n'a pas de privilège » (LRO 1990, c C.30, art 35 (1)). Cela nous semble aller de soi. Nous irions même encore plus loin en favorisant l'octroi de dommages punitifs et le remboursement des honoraires extrajudiciaires lorsqu'il est démontré que l'enregistrement était de mauvaise foi, et ce, aussi bien pour le créancier que pour le professionnel qui a requis l'inscription.

9.2 Infraction pénale.

Par ailleurs, la Colombie-Britannique est la première province à considérer cela comme une infraction pour laquelle une amende est prévue. Cela a l'avantage d'avoir un effet dissuasif même dans les cas où l'abuseur sait que sa victime potentielle ne sera pas en mesure de se défendre, puisque c'est l'État qui pourrait sévir, indépendamment de la victime. Dans le contexte où les représentants de l'industrie défendent le caractère légitime de l'HLC au Québec ; que la loi n'est pas le problème, mais plutôt ceux (considérés marginaux) qui en abusent, il nous semble que des mesures fortes ciblant spécifiquement ces cas d'abus pourraient être porteurs.

Conclusion

Le droit aux privilèges de construction est présent partout au Canada et les différents cadres légaux ont beaucoup en commun les uns avec les autres. Néanmoins des différences méritent d'être soulignées et il s'agit d'un domaine en pleine évolution, certaines lois étant même entrées en vigueur en cours de rédaction. Si nulle part on ne remet en question l'existence des privilèges de construction, les évolutions récentes montrent clairement diverses dispositions visant à en limiter certains usages. Qu'il soit question du montant minimal permettant d'en bénéficier, des systèmes de paiements rapides avec adjudication imposée repoussant le délai d'inscription, de la possibilité de renvoyer l'action vers une instance inférieure (comme la Cour des petites créances), ou encore de l'ajout d'infractions/amendes sanctionnant les abus, plusieurs nouvelles dispositions font évoluer le cadre légal encadrant la gestion des défauts de paiement et des différends dans l'industrie de la construction au Canada. Il nous semble reconnaître une tendance visant, tout en protégeant les créances légitimes des acteurs les plus vulnérables dans l'industrie, à contrer les abus qu'offrent de tels privilèges, une tendance dont, il nous semble, devrait s'inspirer fortement le législateur québécois.

Cela fait longtemps que nous souhaitons nous pencher sur ce sujet, riche d'enseignements et de perspectives nouvelles pour le droit québécois à l'hypothèque légale de la construction. Nous tenons à remercier sincèrement le Fonds d'études notariales de la Chambre des notaires du Québec de nous avoir permis de nous y consacrer durant ces quelques mois, tout en resoulignant que les opinions exprimées n'engagent que l'ACQC et ne sont pas forcément le reflet des leurs.

Nous espérons que la diffusion de cette première synthèse francophone, gratuite et accessible sur ce sujet contribuera à faire évoluer le droit québécois, lequel, comme les centaines de demandes d'information que nous traitons annuellement nous en convainquent, en a bien besoin.