Ministère de la Justice
Québec
Direction du Bureau du sous-ministre et sous-procureur général

PAR COURRIEL

Le 4 novembre 2026

Objet : Demande d'accès aux documents – Décision
N/Réf. : BSM-2026-006245

Bonjour,

Conformément à la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A-2.1, ci-après nommée « Loi sur l'accès »), nous avons traité votre demande d'accès reçue le 13 octobre 2026, laquelle se lit comme suit :

> […] Je désire obtenir une copie numérique de tout document produit, reçu ou détenu par le ministère de la Justice, daté entre le 22 juin 2020 et le 6 juin 2026, correspondant aux catégories suivantes :
>
> 1. **Analyses d'impact et réformes :** Toute analyse d'impact réglementaire, document de travail, évaluation, étude ou note d'analyse concernant une éventuelle réforme, révision ou modification des dispositions encadrant l'hypothèque légale de la construction au Québec.
> 2. **Études comparatives et droit hors Québec :** Tout document de travail, de recherche ou d'analyse portant sur l'encadrement législatif de l'hypothèque légale de la construction (ou de mécanismes de sûreté équivalents) dans les autres provinces et territoires du Canada.
> 3. **Documents produits par Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT) :** Tout rapport, étude, présentation ou autre livrable produit par la firme de consultants Raymond Chabot Grant Thornton portant sur l'hypothèque légale de la construction au Québec, et qui a été transmis, de façon directe ou indirecte, au ministère de la Justice.
> 4. **Mandats octroyés à RCGT :** Tout document (incluant, sans s'y limiter, les contrats, offres de services, appels d'offres, courriels, avis ou lettres) témoignant de l'octroi d'un mandat à la firme Raymond Chabot Grant

Québec
Édifice Louis-Philippe-Pigeon
1200, route de l'Église, 9e étage
Québec (Québec) G1V 4M1
Téléphone : 418 643-4090
Télécopieur : 418 643-3877
www.justice.gouv.qc.ca

Thornton, ou précisant la nature, la teneur et la portée de travaux à réaliser au sujet de l'hypothèque légale de la construction. […].

(Transcription intégrale)

Décision

Nous donnons partiellement suite à vos demandes. Vous trouverez ci-dessous les décisions liées à chacune de celles-ci.

Demandes 1, 3 et 4

Nous donnons suite à ces demandes. En effet, vous trouverez ci-joint les contrats octroyés à Raymond Chabot, Grant Thornton & Cie, une analyse d'impact réglementaire ainsi qu'une étude économique.

Demande 2

Nous ne pouvons donner suite à cette demande. En effet, les documents repérés sont protégés par le secret professionnel de l'avocat suivant l'article 9 de la Charte des droits et libertés de la personne (RLRQ, c. C-12) ainsi qu'en vertu de l'article 31 de la Loi sur l'accès. Ils ne peuvent donc vous être transmis.

Vous trouverez ci-joint copie des articles de loi sur lesquels se fonde notre décision.

Recours

Conformément à l'article 51 de la Loi sur l'accès, nous vous informons que vous pouvez, en vertu de la section III du chapitre IV de cette loi (articles 135 et suivants), faire une demande de révision à l'égard de cette décision en vous adressant à la Commission d'accès à l'information dans les 30 jours suivant la date de la présente décision. À cet effet, vous trouverez joint à la présente le document intitulé Avis de recours.

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Marie-Claude Daraiche, avocate
Responsable de l'accès aux documents
et de la protection des renseignements personnels

p. j. 126 pages

Québec

© Éditeur officiel du Québec

À jour au 15 octobre 2026
Ce document a valeur officielle.

chapitre C-12

CHARTE DES DROITS ET LIBERTÉS DE LA PERSONNE

PARTIE I
LES DROITS ET LIBERTÉS DE LA PERSONNE

CHAPITRE I
LIBERTÉS ET DROITS FONDAMENTAUX

[…]

9. Chacun a droit au respect du secret professionnel.

Toute personne tenue par la loi au secret professionnel et tout prêtre ou autre ministre du culte ne peuvent, même en justice, divulguer les renseignements confidentiels qui leur ont été révélés en raison de leur état ou profession, à moins qu'ils n'y soient autorisés par celui qui leur a fait ces confidences ou par une disposition expresse de la loi.

Le tribunal doit, d'office, assurer le respect du secret professionnel.

_____
1975, c. 6, a. 9.

[…].

Québec

© Éditeur officiel du Québec

À jour au 15 octobre 2026
Ce document a valeur officielle.

Chapitre A-2.1

LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

CHAPITRE II
ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS
[…]

SECTION II
RESTRICTIONS AU DROIT D'ACCÈS
[…]

31. Un organisme public peut refuser de communiquer une opinion juridique portant sur l'application du droit à un cas particulier ou sur la constitutionnalité ou la validité d'un texte législatif ou réglementaire, d'une version préliminaire ou d'un projet de texte législatif ou réglementaire.

_____
1982, c. 30, a. 31.
[…].

AVIS DE RECOURS

RÉVISION DEVANT LA COMMISSION D'ACCÈS À L'INFORMATION

a) POUVOIR

L'article 135 de la Loi prévoit qu'une personne peut, lorsque sa demande écrite a été refusée en tout ou en partie par le responsable de l'accès aux documents ou de la protection des renseignements personnels ou dans le cas où le délai prévu pour répondre est expiré, demander à la Commission d'accès à l'information de réviser cette décision.

La demande de révision doit être faite par écrit; elle peut exposer brièvement les raisons pour lesquelles la décision devrait être révisée (article 137).

L'adresse de la Commission d'accès à l'information est la suivante :

QUÉBEC

525, boulevard René-Lévesque Est
Bureau 2.36
Québec (Québec) G1R 5S9
Tél. : 418 528-7741
Numéro sans frais : 1 888 528-7741
Télécopieur : 418 529-3102

MONTRÉAL

2045, rue Stanley
Bureau 900
Montréal (Québec) H3A 2V4
Tél. : 514 873-4196
Numéro sans frais : 1 888 528-7741
Télécopieur : 514 844-6170

b) MOTIFS

Les motifs relatifs à la révision peuvent porter sur la décision, sur le délai de traitement de la demande, sur le mode d'accès à un document ou à un enregistrement, sur les frais exigibles ou sur l'application de l'article 9 (notes personnelles inscrites sur un document, esquisses, ébauches, brouillons, notes préparatoires ou autres documents de même nature qui ne sont pas considérés comme des documents d'un organisme public).

c) DÉLAIS

Les demandes de révision doivent être adressées à la Commission d'accès à l'information dans les 30 jours suivant la date de la décision ou de l'expiration du délai accordé au responsable pour répondre à une demande (article 135).

La Loi prévoit spécifiquement que la Commission d'accès à l'information peut, pour motif raisonnable, relever le requérant du défaut de respecter le délai de 30 jours (article 135).

APPEL DEVANT LA COUR DU QUÉBEC

a) POUVOIR

L'article 147 de la Loi sur l'accès stipule qu'une personne directement intéressée peut interjeter appel sur toute question de droit ou de compétence, devant le juge de la Cour du Québec, de la décision finale de la Commission, y compris une ordonnance de la Commission rendue au terme d'une enquête, ou, sur permission d'un juge de cette Cour, d'une décision interlocutoire à laquelle la décision finale ne pourra remédier.

b) DÉLAIS ET FRAIS

L'article 149 de la Loi sur l'accès stipule que l'appel est formé par le dépôt auprès de la Cour du Québec d'un avis à cet effet précisant les questions de droit ou de compétence qui devraient être examinées en appel.

L'avis d'appel doit être déposé au greffe de la Cour du Québec dans les 30 jours qui suivent la date de la réception de la décision finale par les parties.

c) PROCÉDURE

Selon l'article 151 de la Loi sur l'accès, l'avis d'appel doit être signifié aux parties et à la Commission dans les 10 jours de son dépôt au greffe de la Cour du Québec.

Le secrétaire de la Commission transmet au greffe, pour tenir lieu de dossier conjoint, un exemplaire de la décision contestée et les pièces de la contestation.

Deux originaux

CONTRAT DE SERVICES DE GRÉ À GRÉ

PROJET NUMÉRO : 2021-0028

DÉSIGNATION DES PARTIES

ENTRE : **LE MINISTRE DE LA JUSTICE**, pour et au nom du gouvernement du Québec, représenté par Me Yan Paquette, sous-ministre associé au Sous-ministériat des affaires juridiques, dûment autorisé selon le Registre des désignations en matière de gestion financière du ministère de la Justice, dont les bureaux d'affaires sont situés au 1200, route de l'Église, Québec (Québec), G1V 4M1;

ci-après appelé « le ministre »,

ET : **RAYMOND CHABOT, GRANT THORNTON & CIE S.E.N.C.R.L.,** société en nom collectif légalement constituée dont le numéro d'entreprise du Québec (NEQ) est 3342037838, ayant son siège au 600, rue De La Gauchetière Ouest, Bureau 20000, représentée par M. Nicolas Plante, associé – conseil en management, dûment autorisé tel qu'il le déclare;

ci-après appelé « le prestataire de services ».

LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

1. Le prestataire de services consent à fournir les services ci-après décrits. Le présent contrat ainsi que les documents afférents constituent l'entente entre les parties à toutes fins que de droit. En cas d'incompatibilité, les stipulations du présent contrat auront préséance.

2. OBJET DU CONTRAT

Le ministre retient les services du prestataire de services pour la réalisation du mandat suivant : réalisation d'une étude présentant le portrait des hypothèques légales au Québec, les enjeux et impacts pour les particuliers et l'impact d'une modification sur l'environnement économique. Plus précisément, le prestataire de services s'engage à livrer ce qui suit :

<u>Livrable 1 : Démarrage du mandat</u>

- Objectifs :
  - Préciser la portée du mandat;
- Activités de réalisations :
  - Rencontre de démarrage interne de l'équipe de travail de RCGT;
  - Rencontre de démarrage et d'orientation avec le comité de suivi;
  - Finalisation du plan de travail et du calendrier de réalisation;
  - Gestion du mandat.
- Bien livrables :
  - Plan de travail;
  - Mécanismes de suivi.

<u>Livrable 2 : Portrait des hypothèques légales au Québec</u>

- Objectifs :
  - Dresser le portrait de la situation actuelle des hypothèques légales.

- Activités de réalisation :
    - Revue de littérature sur le sujet;
        - Revendication des associations de consommateurs (OPC, ACQC…) ;
        - Analyse de plaintes formulées par des consommateurs ;
        - Position des associations d'entrepreneurs et de sous contractants.
    - Analyse des inscriptions d'une hypothèque légale au Registre foncier Québec (information fournie par le Ministère) :
        - Nombre d'hypothèques légales au cours des cinq dernières années ;
        - Valeur des hypothèques légales;
        - Type de travaux (rénovation, construction neuve…) ;
        - Catégorie de bâtiment (unifamiliale, condominium, commercial, industriel…) ;
        - Autres informations pertinentes disponibles (type d'entrepreneur, valeur du bâtiment…);
    - Analyse du portrait des entreprises offrant des services de construction et de rénovation sujettes à utiliser une hypothèque légale :
        - Nombre d'entreprises ;
        - Revenus annuels moyens ;
        - Nombre d'employés ;
        - Délais de paiement (secteur résidentiel seulement, construction neuve et rénovation)
    - Élaboration du portrait de la situation actuelle des hypothèques légales au Québec

Livrable 3 : Document des enjeux et des impacts pour les particuliers

- Objectifs :
    - Documenter les enjeux du système actuel pour les particuliers.
- Activités de réalisation :
    - Synthèse des éléments documentés à l'étape 2 ;
    - Documentation des impacts pour les particuliers à partir de nos recherches
        - Quantitatif (économique) et qualitatif
    - Quantification des impacts économiques potentiels pour les particuliers

Livrable 4 : Évaluation de l'impact d'une modification sur l'environnement économique

- Objectifs :
    - Évaluer l'impact de certains changements sur l'environnement économique entourant les hypothèques légales.
- Activités de réalisation :
    - Atelier de travail avec l'équipe du Ministère afin d'identifier les modifications potentielles qui pourraient toucher l'application d'une hypothèque légale ;
        - Documentation des modifications proposées ;
        - Identification des secteurs touchés ;
    - Analyse des impacts (quantitatif et qualitatif) des modifications, sur :
        - Les particuliers et les entreprises ;

Livrable 5 : Analyse et recommandation

- Objectifs :
    - Formuler des recommandations et pistes de solutions;
    - Présenter les résultats de l'étude.
- Activités de réalisation :
    - Synthèses des analyses;
    - Formulation de recommandations et de pistes de solutions;
    - Rédaction d'une version complète préliminaire;
    - Une ronde de commentaires consolidés de la part du comité de suivi;
    - Intégration des commentaires;
    - Rédaction de la version finale.
- Biens livrables :
    - Rapport préliminaire;
    - Rapport final;
    - Sommaire exécutif;
    - Présentation des résultats au comité de suivi.

3. MONTANT DU CONTRAT

Le ministre s'engage à verser au prestataire de services :

- ***Un montant maximal de***

Cinquante-deux mille dollars	52 000 $
(en lettres)	*(en chiffres)*

- ***Frais de déplacement et autres frais***

  Les frais de déplacement, de recherche, de communication et toutes autres dépenses relatifs aux présentes sont inclus dans le prix ou le taux soumis et, par le fait même, dans le montant forfaitaire du contrat.

4. MODALITÉS DE PAIEMENT

Le ministre remettra au prestataire de services la somme indiquée à l'article 3. Montant du contrat, de la manière suivante :

4.1. Une somme de vingt mille huit cent dollars (20 800 $) sera versée par le ministre au prestataire de services au plus tard 30 jours suivant la signature du présent contrat;

4.2. Une somme de trente et un mille deux cent dollars (31 200 $) sera versée par le ministre au prestataire de services dans les 30 jours suivant le dépôt du rapport final.

À la remise du rapport final, le prestataire de services devra aussi présenter au ministre une facture contenant de façon générale l'information suivante: le nom de l'entreprise, le nom du dossier, la description du service et le montant total facturé lorsque l'ensemble des biens livrables auront été réalisés.

La facturation devra être acheminée à la personne désignée ci-après, à l'adresse suivante :

Madame Martine Blanchette
Direction de l'administration et du soutien au réseau
Sous-ministériat des affaires juridiques
Ministère de la Justice
1200, route de l'Église, 8e étage
Québec (Québec) G1V 4M1

Téléphone : 418 643-1427 poste 20837
Télécopieur : 418 646-1696
Courriel : martine.blanchette@justice.gouv.qc.ca

Après vérification, le ministre verse les sommes dues au prestataire de services dans les 30 jours qui suivent la date de réception de la facture, accompagnée de tous les documents requis.

Le ministre règle normalement les demandes de paiement conformément aux dispositions prévues au Règlement sur le paiement d'intérêts aux fournisseurs du gouvernement (RLRQ, chapitre C-65.1, r.8).

Le ministre se réserve le droit de procéder à toute vérification des demandes de paiement déjà acquittées.

5. DURÉE DU CONTRAT

Les services faisant l'objet du présent contrat débuteront à la date de signature du contrat et

devront être terminés au plus tard pour le 30 juillet 2021.

6. LIEU DE RÉALISATION DES TRAVAUX

Pour la réalisation de son mandat, le prestataire de services travaillera dans les lieux de son choix.

7. DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les documents ci-annexés font partie intégrante du présent contrat comme s'ils y étaient au long récités. Le prestataire de services reconnaît en avoir reçu une copie, les avoir lus et consent aux normes et aux conditions qui y sont énoncées.

Le présent contrat constitue la seule entente intervenue entre les parties et toute autre entente non reproduite au présent contrat est réputée nulle et sans effet.

8. REPRÉSENTANTS DES PARTIES

Le ministre, aux fins de l'application du présent contrat, y compris pour toute approbation qui y est requise, désigne Me Frédéric Maheux, directeur à la Direction du soutien aux orientations, des affaires législatives et de la refonte, pour le représenter. Si un remplacement était rendu nécessaire, le ministre en avisera le prestataire de services dans les meilleurs délais.

De même, le prestataire de services désigne M. Nicolas Plante, associé – conseil en management, pour le représenter. Si un remplacement était rendu nécessaire, le prestataire de services en avisera le ministre dans les meilleurs délais.

Dans le cas où il y a plusieurs représentants, chacun pourra agir séparément et l'autorisation de l'un d'eux constituera une autorisation valide.

9. RESPONSABILITÉ DU MINISTRE

Sauf en cas de faute intentionnelle ou de faute lourde de la part du ministre, ce dernier n'assumera aucune responsabilité à l'égard de tous les dommages matériels subis par le prestataire de services, ses employés, agents, représentants ou sous-contractants.

10. OBLIGATIONS DU PRESTATAIRE DE SERVICES

Le prestataire de services s'engage envers le ministre à :

a) exécuter les travaux ou rendre l'ensemble des services décrits au présent contrat, ce qui inclut les travaux ou services qui, bien que non spécifiquement énumérés dans ce document, sont requis suivant la nature du présent contrat;

b) collaborer entièrement avec le ministre dans l'exécution du contrat et tenir compte de toutes les instructions et recommandations du ministre relativement à la façon de préparer et d'exécuter le travail confié;

c) affecter M. Jean-Philippe Brosseau à titre de chargé de projet dans l'exécution du présent contrat. Ce chargé de projet ne peut être remplacé à moins d'une autorisation expresse du ministre.

11. DÉFAUT D'EXÉCUTION DU CONTRAT

L'exécution du contrat devra cesser si le prestataire de services est inscrit au registre des entreprises non admissibles (RENA) en cours d'exécution et si le ministre, dans les 20 jours suivant l'inadmissibilité, ne demande pas au Conseil du trésor d'en autoriser la poursuite ou si, après avoir demandé cette autorisation, le Conseil du trésor ne l'accorde pas dans les 10 jours suivants.

Le Conseil du trésor pourra notamment assortir son autorisation de conditions dont celle demandant que le prestataire de services soit soumis, à ses propres frais, à des mesures de surveillance et d'accompagnement déterminées par règlement.

Par contre, l'autorisation du Conseil du trésor n'est pas requise lorsqu'il s'agit de se prévaloir d'une garantie découlant du contrat.

Un prestataire de services qui ne peut poursuivre l'exécution d'un contrat public en application du premier alinéa de l'article 21.3 de la Loi sur les contrats des organismes publics (RLRQ, chapitre C-65.1) ou du premier alinéa de l'article 65.2.1 de la Loi sur le bâtiment (RLRQ, chapitre B-1.1) est réputé en défaut d'exécuter ce contrat.

12. SOUS-CONTRAT

Le prestataire de services s'engage envers le ministre à ne sous-contracter d'aucune façon que ce soit dans la réalisation du présent contrat.

13. ÉVALUATION ET ACCEPTATION DES TRAVAUX

Malgré toute autorisation ou approbation donnée aux fins de rémunération aux différentes étapes d'exécution du contrat, le ministre se réserve le droit, lors de la réception définitive des travaux ou de l'acceptation des services, de refuser, en tout ou en partie, les travaux ou les services qui n'auraient pas été exécutés conformément aux exigences du présent contrat.

Le ministre fait connaître, par avis écrit, son refus d'une partie ou de l'ensemble des travaux exécutés par le prestataire de services dans les 30 jours de la réception définitive des travaux ou de l'acceptation des services. L'absence d'avis dans le délai prescrit signifie que le ministre accepte les travaux exécutés ou les services rendus par le prestataire de services.

Le ministre ne pourra refuser les travaux exécutés ou les services rendus par le prestataire de services que pour une bonne et valable raison relative à la qualité du travail compte tenu de l'objet de ce contrat donné au prestataire de services et des attentes qui peuvent raisonnablement en découler.

Le ministre se réserve le droit de faire reprendre les travaux ou les services rendus refusés par un tiers ou par le prestataire de services aux frais de ce dernier.

14. REMISE DES DOCUMENTS ET DU MATÉRIEL

À l'expiration du présent contrat, le prestataire de services devra remettre au ministre tous les documents, matériaux, outils et équipements que ce dernier lui aura fournis relativement à l'exécution du présent contrat, ceux-ci étant et demeurant la propriété entière et exclusive du ministre.

Ces documents, matériaux, outils et équipements devront être remis dans les mêmes conditions qu'ils étaient lors de leur réception par le prestataire de services, sauf pour l'usure normale résultant de l'exécution du présent contrat.

Le prestataire de services s'engage à indemniser le ministre pour toutes pertes ou tous dommages causés à ces biens lors de l'exécution du contrat. Le montant des dommages correspondra à la valeur de remplacement du bien ou, en cas de dommages mineurs, au coût

des réparations. Ce montant sera déterminé par le ministre et pourra, le cas échéant, être retenu sur le solde dû au prestataire de services.

15. MODIFICATION DU CONTRAT

Toute modification au contenu du présent contrat devra faire l'objet d'une entente écrite entre les parties. Cette entente ne peut changer la nature du contrat et elle en fera partie intégrante.

16. COMMUNICATIONS

Les communications et avis devant être transmis en vertu du présent contrat, pour être valides et lier les parties, doivent être donnés par écrit et être transmis par un moyen permettant de prouver la réception à un moment précis, aux coordonnées suivantes :

Pour le ministre :

Me Frédéric Maheux
1200, route de l'Église
Québec (Québec) G1V 4M1
Téléphone : (418) 643-0424, poste 20139
Courriel : frederic.maheux@justice.gouv.qc.ca

Pour le prestataire de services :

Nicolas Plante
600, rue De La Gauchetière Ouest
Tour de la Banque Nationale, Bureau 2000
Montréal (Québec) H3B 4L8
Téléphone : 514 954-4633, poste 4633
Courriel : plante.nicolas@rcgt.com

Tout changement d'adresse de l'une des parties doit faire l'objet d'un avis à l'autre partie.

17. CLAUSE FINALE

Tout engagement financier du gouvernement du Québec n'est valide que s'il existe, sur un crédit, un solde disponible suffisant pour imputer la dépense découlant de cet engagement conformément aux dispositions de l'article 21 de la Loi sur l'administration financière (RLRQ, chapitre A-6.001).

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé le présent contrat en double exemplaire à la date indiquée ci-dessous :

LE MINISTRE,

_____ _____
(Date) *Me Yan Paquette*

LE PRESTATAIRE DE SERVICES,

29-04-2021 _____
(Date) *Nicolas Plante*

IMPORTANT : Le numéro de projet doit être indiqué sur toutes les factures

ANNEXE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES
« Contrat de services de gré à gré »

1. LOIS ET RÈGLEMENTS APPLICABLES ET TRIBUNAL COMPÉTENT

Le prestataire de services s'engage à respecter, dans l'exécution du présent contrat, les lois et règlements en vigueur au Québec applicables à l'exécution du présent contrat et en cas de contestation, les tribunaux du Québec seront seuls compétents.

2. POLITIQUE GOUVERNEMENTALE RELATIVE À L'EMPLOI ET À LA QUALITÉ DE LA LANGUE FRANÇAISE DANS L'ADMINISTRATION

Lorsque le contrat est supérieur à 10 000 $, le prestataire de services ayant un établissement au Québec et ayant 50 employés ou plus au Québec depuis au moins 6 mois doit se conformer aux critères d'application du point 22 de la Politique gouvernementale relative à l'emploi et à la qualité de la langue française dans l'administration pendant la durée du contrat.

3. ATTESTATION DE REVENU QUÉBEC

Tout prestataire de services ayant un établissement au Québec doit, pour se voir octroyer un contrat de 25 000 $ ou plus, transmettre au ministre une attestation délivrée par l'Agence du revenu du Québec, nommée « Attestation de Revenu Québec ». Cette attestation ne doit pas avoir été délivrée plus de 90 jours avant la date et l'heure d'attribution du contrat ni après ces date et heure. Par conséquent, une attestation délivrée postérieurement à ces date et heure ne sera pas acceptée.

Cette attestation indique que, à sa date de délivrance, le prestataire de services a produit les déclarations et les rapports qu'il devrait produire en vertu des lois fiscales et qu'il n'a pas de compte payable en souffrance à l'endroit du ministre du Revenu du Québec, notamment lorsque son recouvrement a été légalement suspendu ou lorsque des dispositions ont été convenues avec lui pour en assurer le paiement et qu'il n'est pas en défaut à cet égard.

Veuillez prendre note que l'« Attestation de Revenu Québec » n'est pas requise si le soumissionnaire est autorisé à contracter par l'Autorité des marchés financiers.

Un prestataire de services ne peut transmettre une attestation de Revenu Québec qui contient des renseignements faux ou inexacts, produire pour lui-même l'attestation d'un tiers ou faussement déclarer qu'il ne détient pas l'attestation requise.

Il est interdit d'aider une personne, par un acte ou une omission, à contrevenir aux dispositions du paragraphe précédent ou, par un encouragement, un conseil, un consentement, une autorisation ou un ordre, de l'amener à y contrevenir.

La violation des dispositions des deux paragraphes précédents constitue une infraction suivant le Règlement sur les contrats de services des organismes publics (chapitre C-65.1, r. 4) et rend son auteur passible d'une amende de 500 $ à 5 000 $. En cas de récidive, les amendes minimale et maximale sont portées au double.

4. DÉCLARATION CONCERNANT LES ACTIVITÉS DE LOBBYISME EXERCÉES AUPRÈS DE L'ORGANISME PUBLIC RELATIVEMENT À L'ATTRIBUTION D'UN CONTRAT DE GRÉ À GRÉ

Avant la signature du contrat de gré à gré, tout prestataire de services doit produire le formulaire « Déclaration concernant les activités de lobbyisme exercées auprès de l'organisme public relativement à l'attribution d'un contrat de gré à gré » joint à l'annexe 2 et dûment signé pour se voir octroyer le contrat. Dans ce formulaire, le contractant déclare notamment qu'au sens de la Loi sur la transparence et l'éthique en matière de lobbyisme (RLRQ, chapitre T-11.011) et des avis émis par le Commissaire au lobbyisme :

- soit que personne n'a exercé pour son compte, que ce soit à titre de lobbyiste d'entreprises ou de lobbyiste-conseil, des activités de lobbyisme, préalablement à la déclaration;

- ou que des activités de lobbyisme ont été exercées pour son compte et qu'elles l'ont été en conformité avec cette loi, avec ces avis ainsi qu'avec le Code de déontologie des lobbyistes (RLRQ, chapitre T-11.011, r.2).

De plus, le contractant reconnaît que, si l'organisme public a des motifs raisonnables de croire que des communications d'influence non conformes à la Loi sur la transparence et l'éthique en matière de lobbyisme et au Code de déontologie des lobbyistes ont eu lieu pour obtenir le contrat, une copie de la déclaration pourra être transmise au Commissaire au lobbyisme par l'organisme public.

Ce formulaire doit être celui du ministre ou contenir les mêmes dispositions. Le défaut de produire cette déclaration pourra entraîner la non-conclusion du contrat.

5. RESPONSABILITÉ DU PRESTATAIRE DE SERVICES

Le prestataire de services sera responsable de tous les dommages causés par lui, ses employés, agents, représentants ou sous-contractants dans le cours ou à l'occasion de l'exécution du présent contrat, y compris le dommage résultant d'un manquement à un engagement pris en vertu du présent contrat.

Le prestataire de services s'engage à indemniser, protéger et prendre fait et cause pour le ministre contre tout recours, toute réclamation, toute demande, toute poursuite et toute autre procédure pris par toute personne en raison de dommages ainsi causés.

6. REGISTRE DES ENTREPRISES NON ADMISSIBLES AUX CONTRATS PUBLICS (RENA)

Le prestataire de services ne doit pas être inscrit au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA) ou, s'il y est inscrit, sa période d'inadmissibilité aux contrats publics doit être terminée.

Par contre**,** un organisme public ou un organisme visé à l'article 7 de la Loi sur les contrats des organismes publics (chapitre C-65.1) peut, avec l'autorisation du ministre responsable, contracter avec un prestataire de services inadmissible en application des articles 21.1, 21.2, 21.2.1 ou 21.4, lorsqu'il se retrouve dans l'un des cas prévus aux paragraphes 2° à 4° du premier alinéa de l'article 13, à la condition que le prestataire de services accepte d'être soumis, à ses frais, à des mesures de surveillance et d'accompagnement déterminées par règlement.

De même, lorsqu'un organisme public se retrouve dans l'un des cas prévus au paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 13 de la Loi sur les contrats des organismes publics (chapitre C-65.1), il peut également contracter avec un contractant inadmissible en application de l'un ou l'autre des articles 21.1, 21.2, 21.2.1 et 21.4, à la condition d'obtenir l'autorisation du dirigeant de l'organisme, qui doit en informer le ministre responsable dans les 30 jours suivant cette autorisation.

7. RÉSILIATION

7.1 Le ministre se réserve le droit de résilier ce contrat pour l'un des motifs suivants :

a) le prestataire de services fait défaut de remplir l'un ou l'autre des termes, conditions ou obligations qui lui incombent en vertu du présent contrat;

b) le prestataire de services cesse ses opérations de quelque façon que ce soit, y compris en raison de la faillite, liquidation ou cession de ses biens;

c) le prestataire de services lui a présenté des renseignements faux ou trompeurs ou lui a fait de fausses représentations;

d) le prestataire de services est déclaré coupable d'une infraction à la Loi sur la concurrence (L.R.C. (1985), c. C-34) édictée par le gouvernement fédéral relativement à un appel d'offres public ou à un contrat conclu avec une administration publique au Canada, sans toutefois avoir encore été inscrit au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA);

Pour ce faire, le ministre adresse un avis écrit de résiliation au prestataire de services énonçant le motif de résiliation. S'il s'agit d'un motif de résiliation prévu au paragraphe a), le prestataire de services devra remédier au défaut énoncé dans le délai prescrit à cet avis, à défaut de quoi ce contrat sera automatiquement résilié, la résiliation prenant effet de plein droit à l'expiration de ce délai. S'il s'agit d'un motif de résiliation prévu au paragraphe b), c) ou d), la résiliation prendra effet de plein droit à compter de la date de la réception de l'avis par le prestataire de services.

Le prestataire de services aura alors droit aux frais, déboursés et sommes représentant la valeur réelle des services rendus jusqu'à la date de la résiliation du contrat, conformément au présent contrat, sans autre compensation ni indemnité que ce soit, et ce, à la condition qu'il remette au ministre tous les travaux déjà effectués au moment de la résiliation. Si le prestataire de services avait obtenu une avance monétaire, il devra la restituer dans son entier.

Le prestataire de services sera par ailleurs responsable de tous les dommages subis par le ministre du fait de la résiliation du contrat.

En cas de poursuite du contrat par un tiers, le prestataire de services devra notamment assumer toute augmentation du coût du contrat pour le ministre.

7.2 Le ministre se réserve également le droit de résilier ce contrat sans qu'il soit nécessaire pour lui de motiver la résiliation.

Pour ce faire, le ministre doit adresser un avis écrit de résiliation au prestataire de services. La résiliation prendra effet de plein droit à la date de la réception de cet avis par le prestataire de services.

Le prestataire de services aura alors droit aux frais, déboursés et sommes représentant la valeur réelle des services rendus jusqu'à la date de résiliation du contrat, conformément au présent contrat, sans autre compensation ou indemnité que ce soit et, notamment, sans compensation ni indemnité pour la perte de tous profits escomptés.

8. CESSION DE CONTRAT

Les droits et obligations contenus au présent contrat ne peuvent, sous peine de nullité, être cédés, en tout ou en partie, sans l'autorisation du ministre.

9. PROPRIÉTÉ MATÉRIELLE ET DROITS D'AUTEUR

9.1 Propriété matérielle

Les travaux réalisés par le prestataire de services en vertu du présent contrat, y compris tous les accessoires tels les rapports de recherche et autres, deviendront la propriété entière et exclusive du ministre qui pourra en disposer à son gré.

9.2 Droits d'auteur

Licence

Le prestataire de services accorde au ministre une licence non exclusive transférable et irrévocable lui permettant de reproduire, adapter, publier, communiquer au public par quelque moyen que ce soit, traduire, exécuter ou représenter en public le rapport pour toutes fins jugées utiles par le ministre.

Cette licence est accordée sans limites territoriales et sans limites de temps.

Toute considération pour la licence de droits d'auteur consentie en vertu du présent contrat est incluse dans la rémunération prévue.

Garanties

Le prestataire de services garantit au ministre qu'il détient tous les droits lui permettant de réaliser le présent contrat et, notamment, d'accorder la licence de droits d'auteur prévue au présent article et se porte garant envers le ministre contre tout recours, réclamation, demande, poursuite et toute autre procédure pris par toute personne relativement à l'objet de ces garanties.

Le prestataire de services s'engage à prendre fait et cause et à indemniser le ministre de tout recours, réclamation, demande, poursuites et toute autre procédure pris par toute personne relativement à l'objet de ces garanties.

10. APPLICATION DE LA TPS ET DE LA TVQ

Ceci est pour certifier que les services retenus en vertu du présent contrat sont requis et payés par le ministère de la Justice avec les deniers publics pour son utilisation propre et sont assujetties aux taxes de vente applicables (taxe de vente du Québec (TVQ) et taxe sur les produits et services (TPS) ou, le cas échéant, taxe de vente harmonisée (TVH)) et, par conséquent, ces taxes doivent être facturées.

11. REMBOURSEMENT DE LA DETTE FISCALE

L'article 31.1.1 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002) et l'article 53 de la Loi facilitant le paiement des pensions alimentaires (RLRQ, chapitre P-2.2) s'appliquent lorsque le prestataire de services est redevable d'un montant exigible en vertu d'une loi fiscale ou alimentaire. Ainsi, le ministre acquéreur pourra transmettre tout ou partie du montant payable en vertu du présent contrat au ministre du Revenu, à sa demande, afin que ce montant soit affecté au paiement de cette dette.

12. CONFLITS D'INTÉRÊTS

Le prestataire de services doit éviter toute situation qui mettrait en conflit soit son intérêt propre, soit d'autres intérêts, notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, l'intérêt d'une de ses ressources, d'une de ses filiales ou d'une personne liée; dans le cas d'un consortium, l'intérêt d'une des constituantes versus l'intérêt du ministre. Si une telle situation se présente ou est susceptible de se présenter, le prestataire de services doit immédiatement en informer le ministre qui pourra, à sa seule discrétion, émettre une directive indiquant au prestataire de services comment remédier à ce conflit d'intérêts ou résilier le contrat.

Le présent article ne s’applique pas à un conflit pouvant survenir sur l’interprétation ou l’application du contrat.

13. CONFIDENTIALITÉ

Le prestataire de services s’engage à ce que ni lui ni aucun de ses employés ne divulgue, sans y être dûment autorisé par le ministre, les données, analyses ou résultats inclus dans les rapports réalisés en vertu du contrat ou, généralement, quoi que ce soit dont il aurait eu connaissance dans l’exécution du contrat.

Le prestataire de services s’engage à prendre les mesures nécessaires pour que chacun de ses employés affectés à l’exécution du contrat certifie que tout renseignement obtenu par suite de son affectation à l’exécution du contrat ne sera pas divulgué ou porté à la connaissance de qui que ce soit et qu’il n’utilisera pas ces renseignements pour son avantage personnel.

ANNEXE 2 - DECLARATION CONCERNANT LES ACTIVITES DE LOBBYISME EXERCEES AUPRES DE L'ORGANISME PUBLIC RELATIVEMENT A L'ATTRIBUTION DU CONTRAT DE GRE A GRE

TITRE DU PROJET : ____ réalisation d'une étude présentant le portrait des hypothèques légales au Québec, les enjeux et impacts pour les particuliers et l'impact d'une modification sur l'environnement économique _____ Nº : _____

JE, SOUSSIGNE(E), _____NICOLAS PLANTE_____,
(NOM ET TITRE DE LA PERSONNE AUTORISEE PAR LE CONTRACTANT)

PRESENTE A : _____ LE MINISTRE DE LA JUSTICE _____,
(NOM DE L'ORGANISME PUBLIC)

ATTESTE QUE LES DECLARATIONS CI-APRES SONT VRAIES ET COMPLETES A TOUS LES EGARDS,

AU NOM DE : _____RAYMOND CHABOT GRANT THORTON_____,
(NOM DU CONTRACTANT)
(CI-APRES APPELE LE « CONTRACTANT »).

JE DECLARE CE QUI SUIT :

1. J'AI LU ET JE COMPRENDS LE CONTENU DE LA PRESENTE DECLARATION.

2. JE SUIS AUTORISE(E) PAR LE CONTRACTANT A SIGNER LA PRESENTE DECLARATION.

3. LE CONTRACTANT DECLARE (COCHER L'UNE OU L'AUTRE DES DECLARATIONS SUIVANTES) :

   ☑ QUE PERSONNE N'A EXERCE POUR SON COMPTE, QUE CE SOIT A TITRE DE LOBBYISTE D'ENTREPRISE OU DE LOBBYISTE-CONSEIL, DES ACTIVITES DE LOBBYISME, AU SENS DE LA LOI SUR LA TRANSPARENCE ET L'ETHIQUE EN MATIERE DE LOBBYISME (RLRQ, CHAPITRE T-11.011) ET DES AVIS EMIS PAR LE COMMISSAIRE AU LOBBYISME*, PREALABLEMENT A CETTE DECLARATION RELATIVEMENT A LA PRESENTE ATTRIBUTION DU CONTRAT;

   ☐ QUE DES ACTIVITES DE LOBBYISME, AU SENS DE LA LOI SUR LA TRANSPARENCE ET L'ETHIQUE EN MATIERE DE LOBBYISME ET DES AVIS EMIS PAR LE COMMISSAIRE AU LOBBYISME*, ONT ETE EXERCEES POUR SON COMPTE ET QU'ELLES L'ONT ETE EN CONFORMITE AVEC CETTE LOI, AVEC CES AVIS AINSI QU'AVEC LE CODE DE DEONTOLOGIE DES LOBBYISTES*, PREALABLEMENT A CETTE DECLARATION RELATIVEMENT A LA PRESENTE ATTRIBUTION DU CONTRAT (RLRQ, CHAPITRE T-11.011, R.2).

4. JE RECONNAIS QUE, SI L'ORGANISME PUBLIC A DES MOTIFS RAISONNABLES DE CROIRE QUE DES COMMUNICATIONS D'INFLUENCE NON CONFORMES À LA LOI SUR LA TRANSPARENCE ET L'ÉTHIQUE EN MATIÈRE DE LOBBYISME ET AU CODE DE DÉONTOLOGIE DES LOBBYISTES* ONT EU LIEU POUR OBTENIR LE CONTRAT, UNE COPIE DE LA PRÉSENTE DÉCLARATION POURRA ÊTRE TRANSMISE AU COMMISSAIRE AU LOBBYISME PAR L'ORGANISME PUBLIC.

ET J'AI SIGNE, _____ _____ _____29-04-2021_____
(SIGNATURE) *(DATE)*

* LA LOI, LE CODE ET LES AVIS EMIS PAR LE COMMISSAIRE AU LOBBYISME SONT DISPONIBLES A CETTE ADRESSE : WWW.COMMISSAIRELOBBY.QC.CA.

Deux originaux

CONTRAT DE SERVICES DE GRÉ À GRÉ

PROJET NUMÉRO : 2021-0249

DÉSIGNATION DES PARTIES

ENTRE : **LE MINISTRE DE LA JUSTICE**, pour et au nom du gouvernement du Québec, représenté par Me Yan Paquette, sous-ministre associé au Sous-ministériat des affaires juridiques, dûment autorisé selon le Registre des désignations en matière de gestion financière du ministère de la Justice, dont les bureaux d'affaires sont situés au 1200, route de l'Église, Québec (Québec), G1V 4M1;

ci-après appelé « le ministre »,

ET : **RAYMOND CHABOT, GRANT THORNTON & CIE S.E.N.C.R.L.,** société en nom collectif légalement constituée dont le numéro d'entreprise du Québec (NEQ) est 3342037838, ayant son siège au 600, rue De La Gauchetière Ouest, Bureau 20000, représentée par M. Nicolas Plante, associé – conseil en management, dûment autorisé tel qu'il le déclare;

ci-après appelé « le prestataire de services ».

LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

1. Le prestataire de services consent à fournir les services ci-après décrits. Le présent contrat ainsi que les documents afférents constituent l'entente entre les parties à toutes fins que de droit. En cas d'incompatibilité, les stipulations du présent contrat auront préséance.

2. OBJET DU CONTRAT

Le ministre retient les services du prestataire de services pour la réalisation d'une analyse d'impact règlementaire de mesures touchant les hypothèques légales de la construction et parapluie au Québec. Plus précisément, le prestataire de services s'engage à livrer ce qui suit :

1- Élaborer le portrait des enjeux liés aux hypothèques légales de la construction et parapluie;

2- Présenter les propositions gouvernementales visant à répondre aux problématiques actuelles;

3- Identifier et évaluer les impacts des mesures envisagées pour les entreprises québécoises;

4- Évaluer l'impact de modification sur l'environnement économique (PME, compétitivité par rapport aux partenaires commerciaux, fardeau règlementaire).

<u>Livrable 1 : DÉMARRAGE DU MANDAT</u>

- Objectifs :
  - Préciser la portée du mandat
- Activités de réalisation :
  - Rencontre de démarrage interne de l'équipe de travail de RCGT;
  - Rencontre de démarrage et d'orientation avec le comité de suivi;
  - Finalisation du plan de travail et du calendrier de réalisation;

- Gestion du mandat.

- Bien livrable :
  - Plan de travail;
  - Mécanisme de suivi.

Livrable 2 : PORTRAIT DES HYPOTHÈQUES LÉGALES DE LA CONSTRUCTION ET PARAPLUIE AU QUÉBEC.

- Objectifs :
  - Dresser le portrait de la situation actuelle des hypothèques légales de la construction et parapluie au Québec.
- Activités de réalisation :
  - Revue de littérature sur le sujet :
    - Revendication des associations de consommateurs (OPC, ACQC…);
    - Analyse de plaintes formulées par des consommateurs;
    - Position des associations et représentations d'entreprises (entrepreneurs et sous-contractants, banques et coopératives).
  - Analyse des données et élaboration du portrait.
    - Hypothèques légales de la construction
      - Sur la base des informations collectées dans le cadre du mandat en cours avec le MJQ :
        - Données du Registre foncier du Québec (nombre d'hypothèques légales, valeur, type de travaux…).
        - Analyse du portrait des entreprises offrant des services de construction et de rénovation sujettes à utiliser une hypothèque légale (nombre d'entreprises, revenus annuels moyens, nombre d'employés, délais de paiement).
    - Hypothèques parapluie
      - Sur la base d'informations transmises par le MJQ, l'Office de la protection du consommateur et de données publiques :
        - Nombre et valeur des hypothèques contractées par année au Québec;
        - Types d'hypothèques contractés au Québec.
  - Élaboration du portrait de la situation actuelle des hypothèques légales de la construction et parapluie au Québec.
- Bien livrable :
  - Préparation et présentation d'un rapport d'étape.

Livrable 3 : DOCUMENTATION DES ENJEUX ACTUELS

- Objectifs :
  - Documenter les enjeux liés aux hypothèques légales de la construction et parapluie.
- Activités de réalisations :
  - Synthèse des éléments documentés à l'étape 2;
  - Consultations d'organisations pour compléter les informations documentées :
    - Hypothèques légales de la construction : Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC), Option Consommateurs, Union des consommateurs;
    - Hypothèques parapluie : Option Consommateurs, Union des consommateurs.
  - Documentation des enjeux et problématiques liés aux hypothèques légales et parapluie au Québec pour les consommateurs québécois.
- Bien livrable :
  - Préparation et présentation d'un rapport d'étape.

Livrable 4 : ÉVALUATION DE L'IMPACT D'UNE MODIFICATION RÈGLEMENTAIRE

- Objectifs :
  - Évaluer l'impact des axes d'intervention envisagés concernant les hypothèques légales de la construction et parapluie.
- Activités de réalisations :

  - Consultations d'associations et de représentants d'entreprises potentiellement touchées par les changements règlementaires afin d'identifier et évaluer les impacts des mesures envisagées.
    - Hypothèques légales de la construction : Association de la construction du Québec (ACQ), Association des professionnels de la construction et l'habitation du Québec (APCHQ), Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (Me Yves Joli-Cœur).
    - Hypothèques parapluie : Association des banquiers canadiens, Desjardins, Banque Nationale.
  - Atelier de travail avec l'équipe du MJQ pour compléter l'analyse des impacts potentiels;
  - Analyse des impacts quantitatif et qualitatif des modifications règlementaires sur les entreprises.
    - Hypothèques légales de la construction: entrepreneurs et sous-traitants de l'industrie de la construction;
    - Hypothèques parapluie : banques, coopératives et autres organisations offrant du financement hypothécaire au Québec.
- Bien livrable :
  - Préparation et présentation d'un rapport d'étape.

Livrable 5 : RAPPORT

- Objectifs :
  - Rédiger un rapport en fonction des normes établies pour les AIR.
- Activités de réalisations :
  - Synthèses des analyses;
  - Rédaction d'une version complète préliminaire respectant le gabarit des AIR disponible auprès du ministère de l'Économie et de l'Innovation du Québec;
  - Une ronde de commentaires consolidés de la part du comité de suivi;
  - Intégration des commentaires;
  - Rédaction de la version finale.
- Biens livrables :
  - Rapport préliminaire (échéance 27 août 2021);
  - Rapport final (échéance 10 septembre 2021);
  - Sommaire exécutif (échéance 10 septembre 2021);
  - Présentation des résultats au comité de suivi.

3. MONTANT DU CONTRAT

Le ministre s'engage à verser au prestataire de services :

LE MONTANT FORFAITAIRE DE :

Trente mille dollars	30 000 $
(en lettres)	*(en chiffres)*

- ***Frais de déplacement et autres frais***

  Les frais de déplacement, de recherche, de communication et toutes autres dépenses relatifs aux présentes sont inclus dans le prix ou le taux soumis et, par le fait même, dans le montant forfaitaire du contrat.

4. MODALITÉS DE PAIEMENT

- Deux versements :

  - 1er versement : 12 000 $ suite à la signature du contrat.
  - 2e versement : 18 000 suite au dépôt du rapport final.

Le prestataire de services devra présenter au ministre, une facture contenant de façon générale l'information suivante: le nom de l'entreprise, le nom du dossier, la description du service et le montant total facturé lorsque l'ensemble des biens livrables auront été réalisés.

Les sommes seront versées uniquement lorsque le représentant du ministre aura accepté et approuvé les biens livrables.

La facturation devra être acheminée à la personne désignée ci-après, à l'adresse suivante :

Madame Martine Blanchette
Direction de l'administration et du soutien au réseau
Sous-ministériat des affaires juridiques
Ministère de la Justice
1200, route de l'Église, 8e étage
Québec (Québec) G1V 4M1

Téléphone : 418 643-1427 poste 20837
Télécopieur : 418 646-1696
Courriel : martine.blanchette@justice.gouv.qc.ca

Après vérification, le ministre verse les sommes dues au prestataire de services dans les 30 jours qui suivent la date de réception de la facture, accompagnée de tous les documents requis.

Le ministre règle normalement les demandes de paiement conformément aux dispositions prévues au Règlement sur le paiement d'intérêts aux fournisseurs du gouvernement (RLRQ, chapitre C-65.1, r.8).

Le ministre se réserve le droit de procéder à toute vérification des demandes de paiement déjà acquittées.

5. DURÉE DU CONTRAT

Les services faisant l'objet du présent contrat débuteront à la date de signature du contrat et devront être terminés au plus tard pour le 31 mars 2022.

6. LIEU DE RÉALISATION DES TRAVAUX

Pour la réalisation de son mandat, le prestataire de services travaillera dans les lieux de son choix.

7. DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les documents ci-annexés font partie intégrante du présent contrat comme s'ils y étaient au long récités. Le prestataire de services reconnaît en avoir reçu une copie, les avoir lus et consent aux normes et aux conditions qui y sont énoncées.

Le présent contrat constitue la seule entente intervenue entre les parties et toute autre entente non reproduite au présent contrat est réputée nulle et sans effet.

8. REPRÉSENTANTS DES PARTIES

Le ministre, aux fins de l'application du présent contrat, y compris pour toute approbation qui y est requise, désigne Me Marie-Catherine Paré, directrice à la Direction du soutien aux orientations, des affaires législatives et de la refonte, pour le représenter. Si un remplacement était rendu nécessaire, le ministre en avisera le prestataire de services dans les meilleurs délais.

De même, le prestataire de services désigne M. Nicolas Plante, associé – conseil en management, pour le représenter. Si un remplacement était rendu nécessaire, le prestataire de services en avisera le ministre dans les meilleurs délais.

Dans le cas où il y a plusieurs représentants, chacun pourra agir séparément et l'autorisation de l'un d'eux constituera une autorisation valide.

9. RESPONSABILITÉ DU MINISTRE

Sauf en cas de faute intentionnelle ou de faute lourde de la part du ministre, ce dernier n'assumera aucune responsabilité à l'égard de tous les dommages matériels subis par le prestataire de services, ses employés, agents, représentants ou sous-contractants.

10. OBLIGATIONS DU PRESTATAIRE DE SERVICES

Le prestataire de services s'engage envers le ministre à :

a) exécuter les travaux ou rendre l'ensemble des services décrits au présent contrat, ce qui inclut les travaux ou services qui, bien que non spécifiquement énumérés dans ce document, sont requis suivant la nature du présent contrat;

b) collaborer entièrement avec le ministre dans l'exécution du contrat et tenir compte de toutes les instructions et recommandations du ministre relativement à la façon de préparer et d'exécuter le travail confié;

c) affecter M. Jean-Philippe Brosseau à titre de chargé de projet dans l'exécution du présent contrat. Ce chargé de projet ne peut être remplacé à moins d'une autorisation expresse du ministre.

11. DÉFAUT D'EXÉCUTION DU CONTRAT

L'exécution du contrat devra cesser si le prestataire de services est inscrit au registre des entreprises non admissibles (RENA) en cours d'exécution et si le ministre, dans les 20 jours suivant l'inadmissibilité, ne demande pas au Conseil du trésor d'en autoriser la poursuite ou si, après avoir demandé cette autorisation, le Conseil du trésor ne l'accorde pas dans les 10 jours suivants.

Le Conseil du trésor pourra notamment assortir son autorisation de conditions dont celle demandant que le prestataire de services soit soumis, à ses propres frais, à des mesures de surveillance et d'accompagnement déterminées par règlement.

Par contre, l'autorisation du Conseil du trésor n'est pas requise lorsqu'il s'agit de se prévaloir d'une garantie découlant du contrat.

Un prestataire de services qui ne peut poursuivre l'exécution d'un contrat public en application du premier alinéa de l'article 21.3 de la Loi sur les contrats des organismes publics (RLRQ, chapitre C-65.1) ou du premier alinéa de l'article 65.2.1 de la Loi sur le bâtiment (RLRQ, chapitre B-1.1) est réputé en défaut d'exécuter ce contrat.

12. SOUS-CONTRAT

Le prestataire de services s'engage envers le ministre à ne sous-contracter d'aucune façon que ce soit dans la réalisation du présent contrat.

13. ÉVALUATION ET ACCEPTATION DES TRAVAUX

Malgré toute autorisation ou approbation donnée aux fins de rémunération aux différentes étapes d'exécution du contrat, le ministre se réserve le droit, lors de la réception définitive des travaux ou de l'acceptation des services, de refuser, en tout ou en partie, les travaux ou les services qui n'auraient pas été exécutés conformément aux exigences du présent contrat.

Le ministre fait connaître, par avis écrit, son refus d'une partie ou de l'ensemble des travaux exécutés par le prestataire de services dans les 30 jours de la réception définitive des travaux

ou de l'acceptation des services. L'absence d'avis dans le délai prescrit signifie que le ministre accepte les travaux exécutés ou les services rendus par le prestataire de services.

Le ministre ne pourra refuser les travaux exécutés ou les services rendus par le prestataire de services que pour une bonne et valable raison relative à la qualité du travail compte tenu de l'objet de ce contrat donné au prestataire de services et des attentes qui peuvent raisonnablement en découler.

Le ministre se réserve le droit de faire reprendre les travaux ou les services rendus refusés par un tiers ou par le prestataire de services aux frais de ce dernier.

14. REMISE DES DOCUMENTS ET DU MATÉRIEL

À l'expiration du présent contrat, le prestataire de services devra remettre au ministre tous les documents, matériaux, outils et équipements que ce dernier lui aura fournis relativement à l'exécution du présent contrat, ceux-ci étant et demeurant la propriété entière et exclusive du ministre.

Ces documents, matériaux, outils et équipements devront être remis dans les mêmes conditions qu'ils étaient lors de leur réception par le prestataire de services, sauf pour l'usure normale résultant de l'exécution du présent contrat.

Le prestataire de services s'engage à indemniser le ministre pour toutes pertes ou tous dommages causés à ces biens lors de l'exécution du contrat. Le montant des dommages correspondra à la valeur de remplacement du bien ou, en cas de dommages mineurs, au coût des réparations. Ce montant sera déterminé par le ministre et pourra, le cas échéant, être retenu sur le solde dû au prestataire de services.

15. MODIFICATION DU CONTRAT

Toute modification au contenu du présent contrat devra faire l'objet d'une entente écrite entre les parties. Cette entente ne peut changer la nature du contrat et elle en fera partie intégrante.

16. COMMUNICATIONS

Les communications et avis devant être transmis en vertu du présent contrat, pour être valides et lier les parties, doivent être donnés par écrit et être transmis par un moyen permettant de prouver la réception à un moment précis, aux coordonnées suivantes :

Pour le ministre :

Me Marie-Catherine Paré
1200, route de l'Église
Québec (Québec) G1V 4M1
Téléphone : (418) 643-4090, poste 21469
Courriel : marie-catherine.pare@justice.gouv.qc.ca

Pour le prestataire de services :

Nicolas Plante
600, rue De La Gauchetière Ouest
Tour de la Banque Nationale, Bureau 2000
Montréal (Québec) H3B 4L8
Téléphone : 514 954-4633, poste 4633
Courriel : plante.nicolas@rcgt.com

Tout changement d'adresse de l'une des parties doit faire l'objet d'un avis à l'autre partie.

17. CLAUSE FINALE

Tout engagement financier du gouvernement du Québec n'est valide que s'il existe, sur un crédit, un solde disponible suffisant pour imputer la dépense découlant de cet engagement conformément aux dispositions de l'article 21 de la Loi sur l'administration financière (RLRQ, chapitre A-6.001).

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé le présent contrat en double exemplaire à la date indiquée ci-dessous :

LE MINISTRE,

2021-08-09

(Date) *Me Yan Paquette*

LE PRESTATAIRE DE SERVICES,

02-08-2021

(Date) *Nicolas Plante*

IMPORTANT : Le numéro de projet doit être indiqué sur toutes les factures

ANNEXE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES
« Contrat de services de gré à gré »

1. LOIS ET RÈGLEMENTS APPLICABLES ET TRIBUNAL COMPÉTENT

Le prestataire de services s'engage à respecter, dans l'exécution du présent contrat, les lois et règlements en vigueur au Québec applicables à l'exécution du présent contrat et en cas de contestation, les tribunaux du Québec seront seuls compétents.

2. POLITIQUE GOUVERNEMENTALE RELATIVE À L'EMPLOI ET À LA QUALITÉ DE LA LANGUE FRANÇAISE DANS L'ADMINISTRATION

Lorsque le contrat est supérieur à 10 000 $, le prestataire de services ayant un établissement au Québec et ayant 50 employés ou plus au Québec depuis au moins 6 mois doit se conformer aux critères d'application du point 22 de la Politique gouvernementale relative à l'emploi et à la qualité de la langue française dans l'administration pendant la durée du contrat.

3. ATTESTATION DE REVENU QUÉBEC

Tout prestataire de services ayant un établissement au Québec doit, pour se voir octroyer un contrat de 25 000 $ ou plus, transmettre au ministre une attestation délivrée par l'Agence du revenu du Québec, nommée « Attestation de Revenu Québec ». Cette attestation ne doit pas avoir été délivrée plus de 90 jours avant la date et l'heure d'attribution du contrat ni après ces date et heure. Par conséquent, une attestation délivrée postérieurement à ces date et heure ne sera pas acceptée.

Cette attestation indique que, à sa date de délivrance, le prestataire de services a produit les déclarations et les rapports qu'il devrait produire en vertu des lois fiscales et qu'il n'a pas de compte payable en souffrance à l'endroit du ministre du Revenu du Québec, notamment lorsque son recouvrement a été légalement suspendu ou lorsque des dispositions ont été convenues avec lui pour en assurer le paiement et qu'il n'est pas en défaut à cet égard.

Veuillez prendre note que l'« Attestation de Revenu Québec » n'est pas requise si le soumissionnaire est autorisé à contracter par l'Autorité des marchés financiers.

Un prestataire de services ne peut transmettre une attestation de Revenu Québec qui contient des renseignements faux ou inexacts, produire pour lui-même l'attestation d'un tiers ou faussement déclarer qu'il ne détient pas l'attestation requise.

Il est interdit d'aider une personne, par un acte ou une omission, à contrevenir aux dispositions du paragraphe précédent ou, par un encouragement, un conseil, un consentement, une autorisation ou un ordre, de l'amener à y contrevenir.

La violation des dispositions des deux paragraphes précédents constitue une infraction suivant le Règlement sur les contrats de services des organismes publics (chapitre C-65.1, r. 4) et rend son auteur passible d'une amende de 500 $ à 5 000 $. En cas de récidive, les amendes minimale et maximale sont portées au double.

4. DÉCLARATION CONCERNANT LES ACTIVITÉS DE LOBBYISME EXERCÉES AUPRÈS DE L'ORGANISME PUBLIC RELATIVEMENT À L'ATTRIBUTION D'UN CONTRAT DE GRÉ À GRÉ

Avant la signature du contrat de gré à gré, tout prestataire de services doit produire le formulaire « Déclaration concernant les activités de lobbyisme exercées auprès de l'organisme public relativement à l'attribution d'un contrat de gré à gré » joint à l'annexe 2 et dûment signé pour se voir octroyer le contrat. Dans ce formulaire, le contractant déclare notamment qu'au sens de la Loi sur la transparence et l'éthique en matière de lobbyisme (RLRQ, chapitre T-11.011) et des avis émis par le Commissaire au lobbyisme :

- soit que personne n'a exercé pour son compte, que ce soit à titre de lobbyiste d'entreprises ou de lobbyiste-conseil, des activités de lobbyisme, préalablement à la déclaration;

- ou que des activités de lobbyisme ont été exercées pour son compte et qu'elles l'ont été en conformité avec cette loi, avec ces avis ainsi qu'avec le Code de déontologie des lobbyistes (RLRQ, chapitre T-11.011, r.2).

De plus, le contractant reconnaît que, si l'organisme public a des motifs raisonnables de croire que des communications d'influence non conformes à la Loi sur la transparence et l'éthique en matière de lobbyisme et au Code de déontologie des lobbyistes ont eu lieu pour obtenir le contrat, une copie de la déclaration pourra être transmise au Commissaire au lobbyisme par l'organisme public.

Ce formulaire doit être celui du ministre ou contenir les mêmes dispositions. Le défaut de produire cette déclaration pourra entraîner la non-conclusion du contrat.

5. RESPONSABILITÉ DU PRESTATAIRE DE SERVICES

Le prestataire de services sera responsable de tous les dommages causés par lui, ses employés, agents, représentants ou sous-contractants dans le cours ou à l'occasion de l'exécution du présent contrat, y compris le dommage résultant d'un manquement à un engagement pris en vertu du présent contrat.

Le prestataire de services s'engage à indemniser, protéger et prendre fait et cause pour le ministre contre tout recours, toute réclamation, toute demande, toute poursuite et toute autre procédure pris par toute personne en raison de dommages ainsi causés.

6. REGISTRE DES ENTREPRISES NON ADMISSIBLES AUX CONTRATS PUBLICS (RENA)

Le prestataire de services ne doit pas être inscrit au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA) ou, s'il y est inscrit, sa période d'inadmissibilité aux contrats publics doit être terminée.

Par contre**,** un organisme public ou un organisme visé à l'article 7 de la Loi sur les contrats des organismes publics (chapitre C-65.1) peut, avec l'autorisation du ministre responsable, contracter avec un prestataire de services inadmissible en application des articles 21.1, 21.2, 21.2.1 ou 21.4, lorsqu'il se retrouve dans l'un des cas prévus aux paragraphes 2° à 4° du premier alinéa de l'article 13, à la condition que le prestataire de services accepte d'être soumis, à ses frais, à des mesures de surveillance et d'accompagnement déterminées par règlement.

De même, lorsqu'un organisme public se retrouve dans l'un des cas prévus au paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 13 de la Loi sur les contrats des organismes publics (chapitre C-65.1), il peut également contracter avec un contractant inadmissible en application de l'un ou l'autre des articles 21.1, 21.2, 21.2.1 et 21.4, à la condition d'obtenir l'autorisation du dirigeant de l'organisme, qui doit en informer le ministre responsable dans les 30 jours suivant cette autorisation.

7. RÉSILIATION

7.1 Le ministre se réserve le droit de résilier ce contrat pour l'un des motifs suivants :

a) le prestataire de services fait défaut de remplir l'un ou l'autre des termes, conditions ou obligations qui lui incombent en vertu du présent contrat;

b) le prestataire de services cesse ses opérations de quelque façon que ce soit, y compris en raison de la faillite, liquidation ou cession de ses biens;

c) le prestataire de services lui a présenté des renseignements faux ou trompeurs ou lui a fait de fausses représentations;

d) le prestataire de services est déclaré coupable d'une infraction à la Loi sur la concurrence (L.R.C. (1985), c. C-34) édictée par le gouvernement fédéral relativement à un appel d'offres public ou à un contrat conclu avec une administration publique au Canada, sans toutefois avoir encore été inscrit au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA);

Pour ce faire, le ministre adresse un avis écrit de résiliation au prestataire de services énonçant le motif de résiliation. S'il s'agit d'un motif de résiliation prévu au paragraphe a), le prestataire de services devra remédier au défaut énoncé dans le délai prescrit à cet avis, à défaut de quoi ce contrat sera automatiquement résilié, la résiliation prenant effet de plein droit à l'expiration de ce délai. S'il s'agit d'un motif de résiliation prévu au paragraphe b), c) ou d), la résiliation prendra effet de plein droit à compter de la date de la réception de l'avis par le prestataire de services.

Le prestataire de services aura alors droit aux frais, déboursés et sommes représentant la valeur réelle des services rendus jusqu'à la date de la résiliation du contrat, conformément au présent contrat, sans autre compensation ni indemnité que ce soit, et ce, à la condition qu'il remette au ministre tous les travaux déjà effectués au moment de la résiliation. Si le prestataire de services avait obtenu une avance monétaire, il devra la restituer dans son entier.

Le prestataire de services sera par ailleurs responsable de tous les dommages subis par le ministre du fait de la résiliation du contrat.

En cas de poursuite du contrat par un tiers, le prestataire de services devra notamment assumer toute augmentation du coût du contrat pour le ministre.

7.2 Le ministre se réserve également le droit de résilier ce contrat sans qu'il soit nécessaire pour lui de motiver la résiliation.

Pour ce faire, le ministre doit adresser un avis écrit de résiliation au prestataire de services. La résiliation prendra effet de plein droit à la date de la réception de cet avis par le prestataire de services.

Le prestataire de services aura alors droit aux frais, déboursés et sommes représentant la valeur réelle des services rendus jusqu'à la date de résiliation du contrat, conformément au présent contrat, sans autre compensation ou indemnité que ce soit et, notamment, sans compensation ni indemnité pour la perte de tous profits escomptés.

8. CESSION DE CONTRAT

Les droits et obligations contenus au présent contrat ne peuvent, sous peine de nullité, être cédés, en tout ou en partie, sans l'autorisation du ministre.

9. PROPRIÉTÉ MATÉRIELLE ET DROITS D'AUTEUR

9.1 Propriété matérielle

Les travaux réalisés par le prestataire de services en vertu du présent contrat, y compris tous les accessoires tels les rapports de recherche et autres, deviendront la propriété entière et exclusive du ministre qui pourra en disposer à son gré.

9.2 Droits d'auteur

Licence

Le prestataire de services accorde au ministre une licence non exclusive transférable et irrévocable lui permettant de reproduire, adapter, publier, communiquer au public par quelque moyen que ce soit, traduire, exécuter ou représenter en public l'étude pour toutes fins jugées utiles par le ministre.

Cette licence est accordée sans limites territoriales et sans limites de temps.

Toute considération pour la licence de droits d'auteur consentie en vertu du présent contrat est incluse dans la rémunération prévue.

Garanties

Le prestataire de services garantit au ministre qu'il détient tous les droits lui permettant de réaliser le présent contrat et, notamment, d'accorder la licence de droits d'auteur prévue au présent article et se porte garant envers le ministre contre tout recours, réclamation, demande, poursuite et toute autre procédure pris par toute personne relativement à l'objet de ces garanties.

Le prestataire de services s'engage à prendre fait et cause et à indemniser le ministre de tout recours, réclamation, demande, poursuites et toute autre procédure pris par toute personne relativement à l'objet de ces garanties.

10. APPLICATION DE LA TPS ET DE LA TVQ

Ceci est pour certifier que les services retenus en vertu du présent contrat sont requis et payés par le ministère de la Justice avec les deniers publics pour son utilisation propre et sont assujetties aux taxes de vente applicables (taxe de vente du Québec (TVQ) et taxe sur les produits et services (TPS) ou, le cas échéant, taxe de vente harmonisée (TVH)) et, par conséquent, ces taxes doivent être facturées.

11. REMBOURSEMENT DE LA DETTE FISCALE

L'article 31.1.1 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002) et l'article 53 de la Loi facilitant le paiement des pensions alimentaires (RLRQ, chapitre P-2.2) s'appliquent lorsque le prestataire de services est redevable d'un montant exigible en vertu d'une loi fiscale ou alimentaire. Ainsi, le ministre acquéreur pourra transmettre tout ou partie du montant payable en vertu du présent contrat au ministre du Revenu, à sa demande, afin que ce montant soit affecté au paiement de cette dette.

12. CONFLITS D'INTÉRÊTS

Le prestataire de services doit éviter toute situation qui mettrait en conflit soit son intérêt propre, soit d'autres intérêts, notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, l'intérêt d'une de ses ressources, d'une de ses filiales ou d'une personne liée; dans le cas d'un consortium, l'intérêt d'une des constituantes versus l'intérêt du ministre. Si une telle situation se présente ou est susceptible de se présenter, le prestataire de services doit immédiatement en informer le ministre qui pourra, à sa seule discrétion, émettre une directive indiquant au prestataire de services comment remédier à ce conflit d'intérêts ou résilier le contrat.

Le présent article ne s'applique pas à un conflit pouvant survenir sur l'interprétation ou l'application du contrat.

13. CONFIDENTIALITÉ

Le prestataire de services s'engage à ce que ni lui ni aucun de ses employés ne divulgue, sans y être dûment autorisé par le ministre, les données, analyses ou résultats inclus dans les rapports réalisés en vertu du contrat ou, généralement, quoi que ce soit dont il aurait eu connaissance dans l'exécution du contrat.

Le prestataire de services s'engage à prendre les mesures nécessaires pour que chacun de ses employés affectés à l'exécution du contrat certifie que tout renseignement obtenu par suite de son affectation à l'exécution du contrat ne sera pas divulgué ou porté à la connaissance de qui que ce soit et qu'il n'utilisera pas ces renseignements pour son avantage personnel.

ANNEXE 2 - DECLARATION CONCERNANT LES ACTIVITES DE LOBBYISME EXERCEES AUPRES DE L'ORGANISME PUBLIC RELATIVEMENT A L'ATTRIBUTION DU CONTRAT DE GRE A GRE

TITRE DU PROJET : _____ Nº : _____

JE, SOUSSIGNE(E), Nicolas Plante,
(NOM ET TITRE DE LA PERSONNE AUTORISEE PAR LE CONTRACTANT)

PRESENTE A : Ministère de la Justice,
(NOM DE L'ORGANISME PUBLIC)

ATTESTE QUE LES DECLARATIONS CI-APRES SONT VRAIES ET COMPLETES A TOUS LES EGARDS,

AU NOM DE : RCGT,
(NOM DU CONTRACTANT)

(CI-APRES APPELE LE « CONTRACTANT »).

JE DECLARE CE QUI SUIT :

1. J'AI LU ET JE COMPRENDS LE CONTENU DE LA PRESENTE DECLARATION.

2. JE SUIS AUTORISE(E) PAR LE CONTRACTANT A SIGNER LA PRESENTE DECLARATION.

3. LE CONTRACTANT DECLARE (COCHER L'UNE OU L'AUTRE DES DECLARATIONS SUIVANTES) :

   ☒ QUE PERSONNE N'A EXERCE POUR SON COMPTE, QUE CE SOIT A TITRE DE LOBBYISTE D'ENTREPRISE OU DE LOBBYISTE-CONSEIL, DES ACTIVITES DE LOBBYISME, AU SENS DE LA LOI SUR LA TRANSPARENCE ET L'ETHIQUE EN MATIERE DE LOBBYISME (RLRQ, CHAPITRE T-11.011) ET DES AVIS EMIS PAR LE COMMISSAIRE AU LOBBYISME*, PREALABLEMENT A CETTE DECLARATION RELATIVEMENT A LA PRESENTE ATTRIBUTION DU CONTRAT;

   ☐ QUE DES ACTIVITES DE LOBBYISME, AU SENS DE LA LOI SUR LA TRANSPARENCE ET L'ETHIQUE EN MATIERE DE LOBBYISME ET DES AVIS EMIS PAR LE COMMISSAIRE AU LOBBYISME*, ONT ETE EXERCEES POUR SON COMPTE ET QU'ELLES L'ONT ETE EN CONFORMITE AVEC CETTE LOI, AVEC CES AVIS AINSI QU'AVEC LE CODE DE DEONTOLOGIE DES LOBBYISTES*, PREALABLEMENT A CETTE DECLARATION RELATIVEMENT A LA PRESENTE ATTRIBUTION DU CONTRAT (RLRQ, CHAPITRE T-11.011, R.2).

4. JE RECONNAIS QUE, SI L'ORGANISME PUBLIC A DES MOTIFS RAISONNABLES DE CROIRE QUE DES COMMUNICATIONS D'INFLUENCE NON CONFORMES À LA LOI SUR LA TRANSPARENCE ET L'ÉTHIQUE EN MATIÈRE DE LOBBYISME ET AU CODE DE DÉONTOLOGIE DES LOBBYISTES* ONT EU LIEU POUR OBTENIR LE CONTRAT, UNE COPIE DE LA PRÉSENTE DÉCLARATION POURRA ÊTRE TRANSMISE AU COMMISSAIRE AU LOBBYISME PAR L'ORGANISME PUBLIC.

ET J'AI SIGNE, _____ 17-08-2021
(SIGNATURE) *(DATE)*

* LA LOI, LE CODE ET LES AVIS EMIS PAR LE COMMISSAIRE AU LOBBYISME SONT DISPONIBLES A CETTE ADRESSE : WWW.COMMISSAIRELOBBY.QC.CA.

Deux originaux

CONTRAT DE SERVICES DE GRÉ À GRÉ

PROJET NUMÉRO : 2021-0352

DÉSIGNATION DES PARTIES

ENTRE : **LE MINISTRE DE LA JUSTICE**, pour et au nom du gouvernement du Québec, représenté par maître Yan Paquette, sous-ministre associé au Sous-ministériat des affaires juridiques, dûment autorisé selon le Registre des désignations en matière de gestion financière du ministère de la Justice, dont les bureaux d'affaires sont situés au 1200, route de l'Église, Québec (Québec), G1V 4M1;

ci-après appelé « le ministre »,

ET : **RAYMOND CHABOT, GRANT THORNTON & CIE S.E.N.C.R.L.,** société en nom collectif légalement constituée dont le numéro d'entreprise du Québec (NEQ) est 3342037838, ayant son siège au 600, rue de La Gauchetière Ouest, bureau 20000, représentée par monsieur Nicolas Plante, associé – conseil en management, dûment autorisé tel qu'il le déclare;

ci-après appelé « le prestataire de services ».

LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

1. Le prestataire de services consent à fournir les services ci-après décrits. Le présent contrat ainsi que les documents afférents constituent l'entente entre les parties à toutes fins que de droit. En cas d'incompatibilité, les stipulations du présent contrat auront préséance.

2. OBJET DU CONTRAT

Le ministre retient les services du prestataire de services pour la poursuite de la réalisation du mandat suivant : réalisation d'une étude présentant le portrait des hypothèques légales au Québec, les enjeux et impacts pour les particuliers et l'impact d'une modification sur l'environnement économique.

Plus précisément, le prestataire de services s'engage à livrer ce qui suit :

À noter que les livrables 1 et 2 ont déjà été livrés et payés dans le cadre d'un précédent contrat avec le prestataire de services.

<u>Livrable 3 : Document des enjeux et des impacts pour les particuliers</u>

- Objectifs :
  - Documenter les enjeux du système actuel pour les particuliers.
- Activités de réalisation :
  - Synthèse des éléments documentés à l'étape 2;
  - Documentation des impacts pour les particuliers à partir de nos recherches;
    - Quantitatif (économique) et qualitatif.
  - Quantification des impacts économiques potentiels pour les particuliers.

Livrable 4 : Évaluation de l'impact d'une modification sur l'environnement économique

- Objectifs :
    - Évaluer l'impact de certains changements sur l'environnement économique entourant les hypothèques légales.
- Activités de réalisation :
    - Atelier de travail avec l'équipe du ministère de la Justice (Ministère) afin d'identifier les modifications potentielles qui pourraient toucher l'application d'une hypothèque légale;
        - Documentation des modifications proposées;
        - Identification des secteurs touchés.
    - Analyse des impacts (quantitatif et qualitatif) des modifications, sur :
        - Les particuliers et les entreprises.

Livrable 5 : Analyse et recommandation

- Objectifs :
    - Formuler des recommandations et pistes de solutions;
    - Présenter les résultats de l'étude.
- Activités de réalisation :
    - Synthèses des analyses;
    - Formulation de recommandations et de pistes de solutions;
    - Rédaction d'une version complète préliminaire;
    - Une ronde de commentaires consolidés de la part du comité de suivi;
    - Intégration des commentaires;
    - Rédaction de la version finale.
- Biens livrables :
    - Rapport préliminaire;
    - Rapport final;
    - Sommaire exécutif;
    - Présentation des résultats au comité de suivi.

3. MONTANT DU CONTRAT

Le ministre s'engage à verser au prestataire de services :

- ***Un montant maximal de***

Trente et un mille deux cents dollars	31 200 $
(en lettres)	*(en chiffres)*

- ***Frais de déplacement et autres frais***

Les frais de déplacement, de recherche, de communication et toutes autres dépenses relatifs aux présentes sont inclus dans le prix soumis et, par le fait même, dans le montant forfaitaire du contrat.

4. MODALITÉS DE PAIEMENT

Le ministre remettra au prestataire de services la somme indiquée à l'article 3 du contrat, de la manière suivante :

4.1. Une somme de trente et un mille deux cents dollars (31 200 $) sera versée par le ministre au prestataire de services dans les 30 jours suivant le dépôt du rapport final.

À la remise du rapport final, le prestataire de services devra aussi présenter au ministre une facture contenant de façon générale l'information suivante: le nom de l'entreprise, le nom du dossier, la description du service et le montant total facturé lorsque l'ensemble des biens livrables auront été réalisés.

La facturation devra être acheminée à la personne désignée ci-après, à l'adresse suivante :

Madame Martine Blanchette
Direction de l'administration et du soutien au réseau
Sous-ministériat des affaires juridiques
Ministère de la Justice
1200, route de l'Église, 8e étage
Québec (Québec) G1V 4M1

Téléphone : 418 643-1427 poste 20837
Télécopieur : 418 646-1696
Courriel : martine.blanchette@justice.gouv.qc.ca

Après vérification, le ministre verse les sommes dues au prestataire de services dans les 30 jours qui suivent la date de réception de la facture, accompagnée de tous les documents requis.

Le ministre règle normalement les demandes de paiement conformément aux dispositions prévues au Règlement sur le paiement d'intérêts aux fournisseurs du gouvernement (RLRQ, chapitre C-65.1, r.8).

Le ministre se réserve le droit de procéder à toute vérification des demandes de paiement déjà acquittées.

5. DURÉE DU CONTRAT

Les services faisant l'objet du présent contrat débuteront à la date de signature du contrat et devront être terminés au plus tard pour le 31 mars 2022.

6. LIEU DE RÉALISATION DES TRAVAUX

Pour la réalisation de son mandat, le prestataire de services travaillera dans les lieux de son choix.

7. DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les documents ci-annexés font partie intégrante du présent contrat comme s'ils y étaient au long récités. Le prestataire de services reconnaît en avoir reçu une copie, les avoir lus et consent aux normes et aux conditions qui y sont énoncées.

Le présent contrat constitue la seule entente intervenue entre les parties et toute autre entente non reproduite au présent contrat est réputée nulle et sans effet.

8. REPRÉSENTANTS DES PARTIES

Le ministre, aux fins de l'application du présent contrat, y compris pour toute approbation qui y est requise, désigne maître Marie-Catherine Paré, directrice à la Direction du soutien aux orientations, des affaires législatives et de la refonte, pour le représenter. Si un remplacement était rendu nécessaire, le ministre en avisera le prestataire de services dans les meilleurs délais.

De même, le prestataire de services désigne monsieur Nicolas Plante, associé – conseil en management, pour le représenter. Si un remplacement était rendu nécessaire, le prestataire de services en avisera le ministre dans les meilleurs délais.

Dans le cas où il y a plusieurs représentants, chacun pourra agir séparément et l'autorisation de l'un d'eux constituera une autorisation valide.

9. RESPONSABILITÉ DU MINISTRE

Sauf en cas de faute intentionnelle ou de faute lourde de la part du ministre, ce dernier n'assumera aucune responsabilité à l'égard de tous les dommages matériels subis par le prestataire de services, ses employés, agents, représentants ou sous-contractants.

10. OBLIGATIONS DU PRESTATAIRE DE SERVICES

Le prestataire de services s'engage envers le ministre à :

a) exécuter les travaux ou rendre l'ensemble des services décrits au présent contrat, ce qui inclut les travaux ou services qui, bien que non spécifiquement énumérés dans ce document, sont requis suivant la nature du présent contrat;

b) collaborer entièrement avec le ministre dans l'exécution du contrat et tenir compte de toutes les instructions et recommandations du ministre relativement à la façon de préparer et d'exécuter le travail confié;

c) affecter M. Jean-Philippe Brosseau à titre de chargé de projet dans l'exécution du présent contrat. Ce chargé de projet ne peut être remplacé à moins d'une autorisation expresse du ministre.

11. DÉFAUT D'EXÉCUTION DU CONTRAT

L'exécution du contrat devra cesser si le prestataire de services est inscrit au registre des entreprises non admissibles (RENA) en cours d'exécution et si le ministre, dans les 20 jours suivant l'inadmissibilité, ne demande pas au Conseil du trésor d'en autoriser la poursuite ou si, après avoir demandé cette autorisation, le Conseil du trésor ne l'accorde pas dans les 10 jours suivants.

Le Conseil du trésor pourra notamment assortir son autorisation de conditions dont celle demandant que le prestataire de services soit soumis, à ses propres frais, à des mesures de surveillance et d'accompagnement déterminées par règlement.

Par contre, l'autorisation du Conseil du trésor n'est pas requise lorsqu'il s'agit de se prévaloir d'une garantie découlant du contrat.

Un prestataire de services qui ne peut poursuivre l'exécution d'un contrat public en application du premier alinéa de l'article 21.3 de la Loi sur les contrats des organismes publics (RLRQ, chapitre C-65.1) ou du premier alinéa de l'article 65.2.1 de la Loi sur le bâtiment (RLRQ, chapitre B-1.1) est réputé en défaut d'exécuter ce contrat.

12. SOUS-CONTRAT

Le prestataire de services s'engage envers le ministre à ne sous-contracter d'aucune façon que ce soit dans la réalisation du présent contrat.

13. ÉVALUATION ET ACCEPTATION DES TRAVAUX

Malgré toute autorisation ou approbation donnée aux fins de rémunération aux différentes étapes d'exécution du contrat, le ministre se réserve le droit, lors de la réception définitive des travaux ou de l'acceptation des services, de refuser, en tout ou en partie, les travaux ou les services qui n'auraient pas été exécutés conformément aux exigences du présent contrat.

Le ministre fait connaître, par avis écrit, son refus d'une partie ou de l'ensemble des travaux exécutés par le prestataire de services dans les 30 jours de la réception définitive des travaux ou de l'acceptation des services. L'absence d'avis dans le délai prescrit signifie que le ministre accepte les travaux exécutés ou les services rendus par le prestataire de services.

Le ministre ne pourra refuser les travaux exécutés ou les services rendus par le prestataire de services que pour une bonne et valable raison relative à la qualité du travail compte tenu de l'objet de ce contrat donné au prestataire de services et des attentes qui peuvent raisonnablement en découler.

Le ministre se réserve le droit de faire reprendre les travaux ou les services rendus refusés par un tiers ou par le prestataire de services aux frais de ce dernier.

14. REMISE DES DOCUMENTS ET DU MATÉRIEL

À l'expiration du présent contrat, le prestataire de services devra remettre au ministre tous les documents, matériaux, outils et équipements que ce dernier lui aura fournis relativement à l'exécution du présent contrat, ceux-ci étant et demeurant la propriété entière et exclusive du ministre.

Ces documents, matériaux, outils et équipements devront être remis dans les mêmes conditions qu'ils étaient lors de leur réception par le prestataire de services, sauf pour l'usure normale résultant de l'exécution du présent contrat.

Le prestataire de services s'engage à indemniser le ministre pour toutes pertes ou tous dommages causés à ces biens lors de l'exécution du contrat. Le montant des dommages correspondra à la valeur de remplacement du bien ou, en cas de dommages mineurs, au coût des réparations. Ce montant sera déterminé par le ministre et pourra, le cas échéant, être retenu sur le solde dû au prestataire de services.

15. MODIFICATION DU CONTRAT

Toute modification au contenu du présent contrat devra faire l'objet d'une entente écrite entre les parties. Cette entente ne peut changer la nature du contrat et elle en fera partie intégrante.

16. COMMUNICATIONS

Les communications et avis devant être transmis en vertu du présent contrat, pour être valides et lier les parties, doivent être donnés par écrit et être transmis par un moyen permettant de prouver la réception à un moment précis, aux coordonnées suivantes :

Pour le ministre :

Maître Marie-Catherine Paré
1200, route de l'Église
Québec (Québec) G1V 4M1
Téléphone : 418 561-9972
Courriel : marie-catherine.pare@justice.gouv.qc.ca

Pour le prestataire de services :

Monsieur Nicolas Plante
600, rue de La Gauchetière Ouest
Tour de la Banque Nationale, bureau 2000
Montréal (Québec) H3B 4L8
Téléphone : 514 954-4633, poste 4633
Courriel : plante.nicolas@rcgt.com

Tout changement d'adresse de l'une des parties doit faire l'objet d'un avis à l'autre partie.

17. CLAUSE FINALE

Tout engagement financier du gouvernement du Québec n'est valide que s'il existe, sur un crédit, un solde disponible suffisant pour imputer la dépense découlant de cet engagement conformément aux dispositions de l'article 21 de la Loi sur l'administration financière (RLRQ, chapitre A-6.001).

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé le présent contrat en double exemplaire à la date indiquée ci-dessous :

LE MINISTRE,

2021-11-08 _____
(Date)

_____
Me Yan Paquette, sous-ministre

LE PRESTATAIRE DE SERVICES,

2021-11-11 _____
(Date)

_____
M. Nicolas Plante, associé – conseil en management

IMPORTANT : Le numéro de projet doit être indiqué sur toutes les factures

ANNEXE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES
« Contrat de services de gré à gré »

1. LOIS ET RÈGLEMENTS APPLICABLES ET TRIBUNAL COMPÉTENT

Le prestataire de services s'engage à respecter, dans l'exécution du présent contrat, les lois et règlements en vigueur au Québec applicables à l'exécution du présent contrat et en cas de contestation, les tribunaux du Québec seront seuls compétents.

2. POLITIQUE GOUVERNEMENTALE RELATIVE À L'EMPLOI ET À LA QUALITÉ DE LA LANGUE FRANÇAISE DANS L'ADMINISTRATION

Lorsque le contrat est supérieur à 10 000 $, le prestataire de services ayant un établissement au Québec et ayant 50 employés ou plus au Québec depuis au moins 6 mois doit se conformer aux critères d'application du point 22 de la Politique gouvernementale relative à l'emploi et à la qualité de la langue française dans l'administration pendant la durée du contrat.

3. ATTESTATION DE REVENU QUÉBEC

Tout prestataire de services ayant un établissement au Québec doit, pour se voir octroyer un contrat de 25 000 $ ou plus, transmettre au ministre une attestation délivrée par l'Agence du revenu du Québec, nommée « Attestation de Revenu Québec ». Cette attestation ne doit pas avoir été délivrée plus de 90 jours avant la date et l'heure d'attribution du contrat ni après ces date et heure. Par conséquent, une attestation délivrée postérieurement à ces date et heure ne sera pas acceptée.

Cette attestation indique que, à sa date de délivrance, le prestataire de services a produit les déclarations et les rapports qu'il devrait produire en vertu des lois fiscales et qu'il n'a pas de compte payable en souffrance à l'endroit du ministre du Revenu du Québec, notamment lorsque son recouvrement a été légalement suspendu ou lorsque des dispositions ont été convenues avec lui pour en assurer le paiement et qu'il n'est pas en défaut à cet égard.

Veuillez prendre note que l'« Attestation de Revenu Québec » n'est pas requise si le soumissionnaire est autorisé à contracter par l'Autorité des marchés financiers.

Un prestataire de services ne peut transmettre une attestation de Revenu Québec qui contient des renseignements faux ou inexacts, produire pour lui-même l'attestation d'un tiers ou faussement déclarer qu'il ne détient pas l'attestation requise.

Il est interdit d'aider une personne, par un acte ou une omission, à contrevenir aux dispositions du paragraphe précédent ou, par un encouragement, un conseil, un consentement, une autorisation ou un ordre, de l'amener à y contrevenir.

La violation des dispositions des deux paragraphes précédents constitue une infraction suivant le Règlement sur les contrats de services des organismes publics (chapitre C-65.1, r. 4) et rend son auteur passible d'une amende de 500 $ à 5 000 $. En cas de récidive, les amendes minimale et maximale sont portées au double.

4. DÉCLARATION CONCERNANT LES ACTIVITÉS DE LOBBYISME EXERCÉES AUPRÈS DE L'ORGANISME PUBLIC RELATIVEMENT À L'ATTRIBUTION D'UN CONTRAT DE GRÉ À GRÉ

Avant la signature du contrat de gré à gré, tout prestataire de services doit produire le formulaire « Déclaration concernant les activités de lobbyisme exercées auprès de l'organisme public relativement à l'attribution d'un contrat de gré à gré » joint à l'annexe 2 et dûment signé pour se voir octroyer le contrat. Dans ce formulaire, le contractant déclare notamment qu'au sens de la Loi sur la transparence et l'éthique en matière de lobbyisme (RLRQ, chapitre T-11.011) et des avis émis par le Commissaire au lobbyisme :

- soit que personne n'a exercé pour son compte, que ce soit à titre de lobbyiste d'entreprises ou de lobbyiste-conseil, des activités de lobbyisme, préalablement à la déclaration;

- ou que des activités de lobbyisme ont été exercées pour son compte et qu'elles l'ont été en conformité avec cette loi, avec ces avis ainsi qu'avec le Code de déontologie des lobbyistes (RLRQ, chapitre T-11.011, r.2).

De plus, le contractant reconnaît que, si l'organisme public a des motifs raisonnables de croire que des communications d'influence non conformes à la Loi sur la transparence et l'éthique en matière de lobbyisme et au Code de déontologie des lobbyistes ont eu lieu pour obtenir le contrat, une copie de la déclaration pourra être transmise au Commissaire au lobbyisme par l'organisme public.

Ce formulaire doit être celui du ministre ou contenir les mêmes dispositions. Le défaut de produire cette déclaration pourra entraîner la non-conclusion du contrat.

5. RESPONSABILITÉ DU PRESTATAIRE DE SERVICES

Le prestataire de services sera responsable de tous les dommages causés par lui, ses employés, agents, représentants ou sous-contractants dans le cours ou à l'occasion de l'exécution du présent contrat, y compris le dommage résultant d'un manquement à un engagement pris en vertu du présent contrat.

Le prestataire de services s'engage à indemniser, protéger et prendre fait et cause pour le ministre contre tout recours, toute réclamation, toute demande, toute poursuite et toute autre procédure pris par toute personne en raison de dommages ainsi causés.

6. REGISTRE DES ENTREPRISES NON ADMISSIBLES AUX CONTRATS PUBLICS (RENA)

Le prestataire de services ne doit pas être inscrit au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA) ou, s'il y est inscrit, sa période d'inadmissibilité aux contrats publics doit être terminée.

Par contre**,** un organisme public ou un organisme visé à l'article 7 de la Loi sur les contrats des organismes publics (chapitre C-65.1) peut, avec l'autorisation du ministre responsable, contracter avec un prestataire de services inadmissible en application des articles 21.1, 21.2, 21.2.1 ou 21.4, lorsqu'il se retrouve dans l'un des cas prévus aux paragraphes 2° à 4° du premier alinéa de l'article 13, à la condition que le prestataire de services accepte d'être soumis, à ses frais, à des mesures de surveillance et d'accompagnement déterminées par règlement.

De même, lorsqu'un organisme public se retrouve dans l'un des cas prévus au paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 13 de la Loi sur les contrats des organismes publics (chapitre C-65.1), il peut également contracter avec un contractant inadmissible en application de l'un ou l'autre des articles 21.1, 21.2, 21.2.1 et 21.4, à la condition d'obtenir l'autorisation du dirigeant de l'organisme, qui doit en informer le ministre responsable dans les 30 jours suivant cette autorisation.

7. RÉSILIATION

7.1 Le ministre se réserve le droit de résilier ce contrat pour l'un des motifs suivants :

a) le prestataire de services fait défaut de remplir l'un ou l'autre des termes, conditions ou obligations qui lui incombent en vertu du présent contrat;

b) le prestataire de services cesse ses opérations de quelque façon que ce soit, y compris en raison de la faillite, liquidation ou cession de ses biens;

c) le prestataire de services lui a présenté des renseignements faux ou trompeurs ou lui a fait de fausses représentations;

d) le prestataire de services est déclaré coupable d'une infraction à la Loi sur la concurrence (L.R.C. (1985), c. C-34) édictée par le gouvernement fédéral relativement à un appel d'offres public ou à un contrat conclu avec une administration publique au Canada, sans toutefois avoir encore été inscrit au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA);

Pour ce faire, le ministre adresse un avis écrit de résiliation au prestataire de services énonçant le motif de résiliation. S'il s'agit d'un motif de résiliation prévu au paragraphe a), le prestataire de services devra remédier au défaut énoncé dans le délai prescrit à cet avis, à défaut de quoi ce contrat sera automatiquement résilié, la résiliation prenant effet de plein droit à l'expiration de ce délai. S'il s'agit d'un motif de résiliation prévu au paragraphe b), c) ou d), la résiliation prendra effet de plein droit à compter de la date de la réception de l'avis par le prestataire de services.

Le prestataire de services aura alors droit aux frais, déboursés et sommes représentant la valeur réelle des services rendus jusqu'à la date de la résiliation du contrat, conformément au présent contrat, sans autre compensation ni indemnité que ce soit, et ce, à la condition qu'il remette au ministre tous les travaux déjà effectués au moment de la résiliation. Si le prestataire de services avait obtenu une avance monétaire, il devra la restituer dans son entier.

Le prestataire de services sera par ailleurs responsable de tous les dommages subis par le ministre du fait de la résiliation du contrat.

En cas de poursuite du contrat par un tiers, le prestataire de services devra notamment assumer toute augmentation du coût du contrat pour le ministre.

7.2 Le ministre se réserve également le droit de résilier ce contrat sans qu'il soit nécessaire pour lui de motiver la résiliation.

Pour ce faire, le ministre doit adresser un avis écrit de résiliation au prestataire de services. La résiliation prendra effet de plein droit à la date de la réception de cet avis par le prestataire de services.

Le prestataire de services aura alors droit aux frais, déboursés et sommes représentant la valeur réelle des services rendus jusqu'à la date de résiliation du contrat, conformément au présent contrat, sans autre compensation ou indemnité que ce soit et, notamment, sans compensation ni indemnité pour la perte de tous profits escomptés.

8. CESSION DE CONTRAT

Les droits et obligations contenus au présent contrat ne peuvent, sous peine de nullité, être cédés, en tout ou en partie, sans l'autorisation du ministre.

9. PROPRIÉTÉ MATÉRIELLE ET DROITS D'AUTEUR

9.1 Propriété matérielle

Les travaux réalisés par le prestataire de services en vertu du présent contrat, y compris tous les accessoires tels les rapports de recherche et autres, deviendront la propriété entière et exclusive du ministre qui pourra en disposer à son gré.

9.2 Droits d'auteur

Licence

Le prestataire de services accorde au ministre une licence non exclusive transférable et irrévocable lui permettant de reproduire, adapter, publier, communiquer au public par quelque moyen que ce soit, traduire, exécuter ou représenter en public le rapport pour toutes fins jugées utiles par le ministre.

Cette licence est accordée sans limites territoriales et sans limites de temps.

Toute considération pour la licence de droits d'auteur consentie en vertu du présent contrat est incluse dans la rémunération prévue.

Garanties

Le prestataire de services garantit au ministre qu'il détient tous les droits lui permettant de réaliser le présent contrat et, notamment, d'accorder la licence de droits d'auteur prévue au présent article et se porte garant envers le ministre contre tout recours, réclamation, demande, poursuite et toute autre procédure pris par toute personne relativement à l'objet de ces garanties.

Le prestataire de services s'engage à prendre fait et cause et à indemniser le ministre de tout recours, réclamation, demande, poursuites et toute autre procédure pris par toute personne relativement à l'objet de ces garanties.

10. APPLICATION DE LA TPS ET DE LA TVQ

Ceci est pour certifier que les services retenus en vertu du présent contrat sont requis et payés par le Ministère avec les deniers publics pour son utilisation propre et sont assujetties aux taxes de vente applicables (taxe de vente du Québec (TVQ) et taxe sur les produits et services (TPS) ou, le cas échéant, taxe de vente harmonisée (TVH)) et, par conséquent, ces taxes doivent être facturées.

11. REMBOURSEMENT DE LA DETTE FISCALE

L'article 31.1.1 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002) et l'article 53 de la Loi facilitant le paiement des pensions alimentaires (RLRQ, chapitre P-2.2) s'appliquent lorsque le prestataire de services est redevable d'un montant exigible en vertu d'une loi fiscale ou alimentaire. Ainsi, le ministre acquéreur pourra transmettre tout ou partie du montant payable en vertu du présent contrat au ministre du Revenu, à sa demande, afin que ce montant soit affecté au paiement de cette dette.

12. CONFLITS D'INTÉRÊTS

Le prestataire de services doit éviter toute situation qui mettrait en conflit soit son intérêt propre, soit d'autres intérêts, notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, l'intérêt d'une de ses ressources, d'une de ses filiales ou d'une personne liée; dans le cas d'un consortium, l'intérêt d'une des constituantes versus l'intérêt du ministre. Si une telle situation se présente ou est susceptible de se présenter, le prestataire de services doit immédiatement en informer le ministre qui pourra, à sa seule discrétion, émettre une directive indiquant au prestataire de services comment remédier à ce conflit d'intérêts ou résilier le contrat.

Le présent article ne s'applique pas à un conflit pouvant survenir sur l'interprétation ou l'application du contrat.

13. CONFIDENTIALITÉ

Le prestataire de services s'engage à ce que ni lui ni aucun de ses employés ne divulgue, sans y être dûment autorisé par le ministre, les données, analyses ou résultats inclus dans les rapports réalisés en vertu du contrat ou, généralement, quoi que ce soit dont il aurait eu connaissance dans l'exécution du contrat.

Le prestataire de services s'engage à prendre les mesures nécessaires pour que chacun de ses employés affectés à l'exécution du contrat certifie que tout renseignement obtenu par suite de son affectation à l'exécution du contrat ne sera pas divulgué ou porté à la connaissance de qui que ce soit et qu'il n'utilisera pas ces renseignements pour son avantage personnel.

ANNEXE 2 - DECLARATION CONCERNANT LES ACTIVITES DE LOBBYISME EXERCEES AUPRES DE L'ORGANISME PUBLIC RELATIVEMENT A L'ATTRIBUTION DU CONTRAT DE GRE A GRE

TITRE DU PROJET : Réalisation d'une étude présentant le portrait des hypothèques légales au Québec, les enjeux et impacts pour les particuliers et l'impact d'une modification sur l'environnement économique N° : 2021-0352

JE, SOUSSIGNE(E), Nicolas Plante,
(NOM ET TITRE DE LA PERSONNE AUTORISEE PAR LE CONTRACTANT)

PRESENTE A : Ministère de la justice,
(NOM DE L'ORGANISME PUBLIC)

ATTESTE QUE LES DECLARATIONS CI-APRES SONT VRAIES ET COMPLETES A TOUS LES EGARDS,

AU NOM DE : Raymond Chabot Grant Thornton,
(NOM DU CONTRACTANT)
(CI-APRES APPELE LE « CONTRACTANT »).

JE DECLARE CE QUI SUIT :

1. J'AI LU ET JE COMPRENDS LE CONTENU DE LA PRESENTE DECLARATION.

2. JE SUIS AUTORISE(E) PAR LE CONTRACTANT A SIGNER LA PRESENTE DECLARATION.

3. LE CONTRACTANT DECLARE (COCHER L'UNE OU L'AUTRE DES DECLARATIONS SUIVANTES) :

   ☐ QUE PERSONNE N'A EXERCE POUR SON COMPTE, QUE CE SOIT A TITRE DE LOBBYISTE D'ENTREPRISE OU DE LOBBYISTE-CONSEIL, DES ACTIVITES DE LOBBYISME, AU SENS DE LA LOI SUR LA TRANSPARENCE ET L'ETHIQUE EN MATIERE DE LOBBYISME (RLRQ, CHAPITRE T-11.011) ET DES AVIS EMIS PAR LE COMMISSAIRE AU LOBBYISME*, PREALABLEMENT A CETTE DECLARATION RELATIVEMENT A LA PRESENTE ATTRIBUTION DU CONTRAT;

   ☐ QUE DES ACTIVITES DE LOBBYISME, AU SENS DE LA LOI SUR LA TRANSPARENCE ET L'ETHIQUE EN MATIERE DE LOBBYISME ET DES AVIS EMIS PAR LE COMMISSAIRE AU LOBBYISME*, ONT ETE EXERCEES POUR SON COMPTE ET QU'ELLES L'ONT ETE EN CONFORMITE AVEC CETTE LOI, AVEC CES AVIS AINSI QU'AVEC LE CODE DE DEONTOLOGIE DES LOBBYISTES*, PREALABLEMENT A CETTE DECLARATION RELATIVEMENT A LA PRESENTE ATTRIBUTION DU CONTRAT (RLRQ, CHAPITRE T-11.011, R.2).

4. JE RECONNAIS QUE, SI L'ORGANISME PUBLIC A DES MOTIFS RAISONNABLES DE CROIRE QUE DES COMMUNICATIONS D'INFLUENCE NON CONFORMES À LA LOI SUR LA TRANSPARENCE ET L'ÉTHIQUE EN MATIÈRE DE LOBBYISME ET AU CODE DE DÉONTOLOGIE DES LOBBYISTES* ONT EU LIEU POUR OBTENIR LE CONTRAT, UNE COPIE DE LA PRÉSENTE DÉCLARATION POURRA ÊTRE TRANSMISE AU COMMISSAIRE AU LOBBYISME PAR L'ORGANISME PUBLIC.

ET J'AI SIGNE, _____ _____ le 11 novembre 2021
(SIGNATURE) *(DATE)*

* LA LOI, LE CODE ET LES AVIS EMIS PAR LE COMMISSAIRE AU LOBBYISME SONT DISPONIBLES A CETTE ADRESSE : WWW.COMMISSAIRELOBBY.QC.CA.

ANNEXE 3 – ENGAGEMENT DE CONFIDENTIALITÉ

Je, soussigné(e), Nicolas Plante, exerçant mes fonctions au sein de Raymond Chabot Grant Thornton et Cie S.E.N.C.R.L., déclare formellement ce qui suit :

1. Je suis un(e) employé(e) de cette entreprise et, à ce titre, j'ai été affecté(e) à l'exécution du mandat faisant l'objet du contrat de services concernant réalisation d'une étude présentant le portrait des hypothèques légales au Québec, les enjeux et impacts pour les particuliers et l'impact d'une modification sur l'environnement économique entre le ministre de la Justice et mon employeur en date du 11 novembre 2021;

2. Je m'engage, sans limite de temps, à garder le secret le plus entier, à ne pas communiquer ou permettre que soit communiqué à quiconque quelque renseignement ou document, quel qu'en soit le support, qui me sera communiqué ou dont je prendrai connaissance dans l'exercice ou à l'occasion de l'exécution de mes fonctions, à moins d'avoir été dûment autorisé à le faire par le ministre de la Justice ou par l'un de ses représentants autorisés;

3. Je m'engage également, sans limite de temps, à ne pas faire usage d'un tel renseignement ou document à une fin autre que celle s'inscrivant dans le cadre des rapports contractuels entretenus entre mon employeur et le ministre de la Justice;

4. J'ai été informé que le défaut par le (la) soussigné(e) de respecter tout ou partie du présent engagement de confidentialité m'expose ou expose mon employeur à des recours légaux, des réclamations, des poursuites et toute autre procédure en raison du préjudice causé pour quiconque est concerné par le contrat précité;

5. Je confirme avoir lu les termes du présent engagement et en avoir saisi toute la portée.

ET J'AI SIGNÉ À Montréal

CE _____ JOUR DU MOIS DE novembre DE L'AN _____.

_____ _____

(Signature du déclarant ou de la déclarante)

AVENANT AU CONTRAT DE SERVICES

PROJET NUMÉRO : 2021-0352

ENTRE : **LE MINISTRE DE LA JUSTICE**, pour et au nom du gouvernement du Québec, représentée par Me Yan Paquette, sous-ministre associé du Sous-ministériat des affaires juridiques, dûment autorisé en vertu du plan de délégation des pouvoirs et des actes administratif du ministère de la Justice, dont les bureaux d'affaires sont situés au 1200, route de l'Église, Québec (Québec) G1V 4M1;

ci-après appelé le « Ministre »,

ET : **RAYMOND CHABOT, GRANT THORNTON & CIE S.E.N.C.R.L.**, société en nom collectif légalement constituée dont le numéro d'entreprise du Québec (NEQ) est 3342037838, ayant son siège au 600, rue de La Gauchetière Ouest, bureau 20000, représentée par monsieur Nicolas Plante, associé – conseil en management, dûment autorisé tel qu'il le déclare;

ci-après appelé le « Prestataire de services »,

ATTENDU QUE le ministre retient les services du prestataire de services pour la poursuite de la réalisation du mandat suivant : réalisation d'une étude présentant le portrait des hypothèques légales au Québec, les enjeux et impacts pour les particuliers et l'impact d'une modification sur l'environnement économique.

LES PARTIES CONVIENNENT DE MODIFIER LES CLAUSES SUIVANTES AU CONTRAT SIGNÉ LE 11 NOVEMBRE 2021 PAR LES CLAUSES SUIVANTES :

5. DURÉE DU CONTRAT

Les services faisant l'objet du présent contrat débuteront à la date de signature du contrat et devront être terminés au plus tard pour le 31 mars 2023.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé le présent avenant à la dateindiquée ci-dessous :

POUR LE MINISTRE

2022-02-14
Date

Me Yan Paquette, sous-ministre associé
Sous-ministériat des affaires juridiques

POUR LE PRESTATAIRE DE SERVICES

Date

Nicolas Plante, associé – conseil en management

ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

GRANDS AXES D'INTERVENTION PROPOSÉS EN MATIÈRE D'HYPOTHÈQUE LÉGALE DE LA CONSTRUCTION

Ministère de la Justice du Québec et
Raymond Chabot Grant Thornton

Septembre 2021

Votre gouvernement

Québec

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Afin de se protéger des défauts de paiement, les acteurs de l'industrie de la construction peuvent recourir aux hypothèques légales de la construction (HLC). Cette garantie de créance prend naissance de façon occulte et bénéficie d'un rang supérieur à toute autre hypothèque légale ou conventionnelle sur l'immeuble. Considérant que, dans ce contexte, les propriétaires occupants et les tiers acquéreurs sont particulièrement à risque, il a été soulevé qu'un déséquilibre de forces existe entre le propriétaire et le créancier.

De ce fait, des ajustements sont nécessaires dans l'objectif de protéger les parties les plus vulnérables, soit les particuliers qui ne sont pas des professionnels dans les domaines de la construction ou de la rénovation immobilière.

Plus spécifiquement, les changements visent entre autres les aspects suivants :

- Prévoir un seuil minimal pour inscrire une HLC;
- Rendre obligatoire la mise en demeure avant l'inscription d'une HLC, la divulgation de travaux additionnels et renforcer la divulgation lors de la vente de l'immeuble;
- Instaurer une retenue pour malfaçon et une retenue obligatoire dans le contrat préliminaire.

Raymond Chabot Grant Thorton (RCGT) a évalué que l'ensemble des mesures proposées entraînerait des coûts annuels récurrents de 1 351 949 $ pour les entreprises. L'implantation de ces mesures n'occasionnerait pas de coût unique supplémentaire pour la première année.

Il est cependant pertinent de mentionner que ces estimations s'appuient sur l'hypothèse que le nombre d'HLC resterait le même à la suite de la mise en place des mesures envisagées. En raison de la limitation des données disponibles, le nombre de dossiers judiciaires annuels entamés après l'instauration des mesures est difficile à définir et l'effet induit de la mesure ne peut être identifié. D'une part, ne détenant plus les HLC comme levier de négociation pour obtenir le paiement des créances, le nombre de dossiers judiciaires entamés par les créanciers pourrait être observé à la hausse. Toutefois, les frais judiciaires importants liés à ceux-ci pourraient également venir réduire leur nombre.

Les modifications législatives suggérées n'auraient aucun impact sur l'emploi. L'impact découlant des mesures touche principalement les entreprises de la construction et les propriétaires.

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE EXÉCUTIF 3
TABLE DES MATIÈRES 4
1. DÉFINITION DU PROBLÈME 5
2. PROPOSITION DU PROJET 5
3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES 6
4. ÉVALUATION DES IMPACTS 7
4.1. Description des secteurs touchés 7
4.2. Coûts pour les entreprises 7
4.3. Économies pour les entreprises 25
4.4. Synthèse des coûts et des économies 25
4.5 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies 26
4.6. Consultation des parties prenantes 27
4.7 Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée 27
4.8. Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi 28
5. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME) 28
6. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES 28
7. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES 29
8. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION 29
9. CONCLUSION 30
10. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT 30
11. PERSONNE-RESSOURCE 30

1. DÉFINITION DU PROBLÈME

L'hypothèque légale de la construction (HLC) est un droit hypothécaire accordé à l'industrie de la construction pour la protéger contre les défauts de paiement. Elle se trouve à garantir les créances des professionnels de la construction industrielle et commerciale, ainsi que celles de ceux participant aux projets de construction et rénovation d'un immeuble servant de résidence personnelle au donneur d'ouvrage. Ultimement, elle peut permettre à ceux qui ont participé à des travaux sur un bâtiment de faire, entre autres, vendre ledit bâtiment en justice pour être payés. D'autres droits hypothécaires sont également à la disposition du créancier tels que la prise en paiement ou la prise en possession pour l'administrer. Il s'agit d'un droit exceptionnel accordé exclusivement à l'industrie de la construction et qui n'a aucun équivalent dans toute autre industrie au Québec.

L'hypothèque légale est un droit qui ne devrait s'appliquer qu'à des cas exceptionnels. Il appert que dans certaines situations des entrepreneurs utilisent l'hypothèque légale comme moyen de pression pour se faire payer pour des créances relativement faibles. Ce recours à l'hypothèque légale, lorsqu'il y a mésentente sur les travaux effectués, devient un moyen de pression disproportionné face au particulier. La contestation d'une hypothèque légale requiert des délais et des coûts souvent plus importants que la somme en jeu elle-même.

Dans ce contexte, les propriétaires occupants et les tiers acquéreurs sont particulièrement à risque de subir des conséquences néfastes et parfois désastreuses en raison de l'inscription d'une HLC sur leur propriété, puisqu'ils se retrouvent trop souvent dans des situations où l'équilibre des forces n'existe tout simplement pas. Or, il semble que des ajustements s'imposent en matière d'HLC pour protéger les parties les plus vulnérables, soit les particuliers qui ne sont pas des professionnels dans les domaines de la construction ou de la rénovation immobilière.

2. PROPOSITION DU PROJET

Les propositions de mesures sont détaillées à la section 4 de ce document.

Considérant que :

- Les HLC représentent une sûreté extraordinaire qui s'offre de manière très ciblée à des personnes œuvrant dans le secteur de la construction, pouvant déjà faire l'envie de gens œuvrant dans d'autres domaines;
- Elles fonctionnent déjà selon un mécanisme complexe, que la population en général est mal informée et semble avoir de la difficulté à s'y retrouver;

- Elles sont parfois occultes et peuvent avoir des impacts importants pour la population;
- De très nombreuses mesures ont été proposées, tant par le comité d'experts formé par la Chambre des notaires du Québec (CNQ) que par la professeure Aurore Benadiba de la Faculté de droit de l'Université Laval.

Un nombre limité d'interventions a été identifié permettant d'assurer un certain niveau d'efficacité et d'opérationnalisation tout en évitant de complexifier à outrance le fonctionnement des HLC.

Les mesures décrites dans la section 4 s'inscrivent dans les six axes d'interventions suivants :

1. Abus de droit ou de procédure;
2. Malfaçons;
3. Publication hors-délai ou désaccord sur la date de fin des travaux;
4. Caractère occulte (divulgation et retenue);
5. Plus-value;
6. Autres mesures.

3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES

Puisque les mesures proposées ne peuvent être mises en œuvre autrement que par voie réglementaire, aucune option non réglementaire n'a été analysée.

4. ÉVALUATION DES IMPACTS

L'analyse des impacts a été réalisée par Raymond Chabot Grant Thornton, en collaboration avec le ministère de la Justice du Québec.

4.1. Description des secteurs touchés

Les mesures suivantes touchent le secteur de la construction et de la rénovation résidentielle, institutionnelle et commerciale :

Voici le descriptif de ce secteur[1] :

a) Secteur touché :

Les entreprises visées se retrouvent sous le code SCIAN 2361 – Construction résidentielle ainsi que le code SCIAN 238 – Entrepreneurs spécialisés. Les fournisseurs de matériaux, architectes et ingénieurs ont également accès aux HLC et sont conséquemment visés par les mesures envisagées. Ces entreprises sont regroupées sous SCIAN 4441 – Marchands de matériaux et fournitures de construction et SCIAN 5413 – Architecture, génie et services connexes.

b) Nombre d'entreprises touchées (2020) :

- PME[2] : 67 434 Grandes entreprises[3] : 68 Total : 67 508

c) Caractéristiques additionnelles du ou des secteurs touchés :

- Nombre d'employés : 221 008 en 2020
- Part du ou des secteurs dans le PIB de l'économie du Québec :

  20 315,9 M$ en 2020 sur un PIB du Québec de 357 828 M$ en 2020, pour une part de 5,6 % pour le secteur

4.2. Coûts pour les entreprises

Aux fins de la présente analyse, l'ensemble des interventions envisagées a été réuni sous onze mesures principales. Celles-ci s'inscrivent au sein de six grands axes d'intervention, soit l'abus de droit ou de procédure, les malfaçons, la publication hors-délai ou le désaccord sur la date de fin des travaux, le caractère occulte (divulgation et retenue) et pour conclure la plus-value.

[1] Sources : Statistique Canada

[2] Entreprises de moins de 200 employés

[3] Entreprises de 200 employés ou plus

MESURE 1 : ENVOYER UN MESSAGE CLAIR EN MATIÈRE D'ABUS DE DROIT OU DE PROCÉDURE EN OFFRANT UNE PROTECTION RENFORCÉE CONTRE L'ABUS DE DROIT OU DE PROCÉDURE EN MATIÈRE D'HLC

Des sanctions seraient prévues pour l'inscription d'une HLC abusive ou pour une créance exagérée ou excessive. Lors d'une inscription invalide, d'une inscription abusive ou d'une inscription pour un montant exagéré ou excessif, la sanction comprendrait des dommages et intérêts, le remboursement des honoraires extrajudiciaires et de tout autre montant, incluant la portion excessive réclamée à tort.

Ces frais s'appliqueraient aux créanciers remplissant l'une des conditions mentionnées.

Coûts (coûts totaux de 0 $)

Considérant que le nombre d'HLC exagérées et excessives publiées est méconnu, il est difficile d'évaluer l'impact monétaire de cette mesure.

Malgré tout, les sanctions envisagées pour les inscriptions invalides pourraient mener à une diminution des publications d'HLC dans l'ensemble et à leur utilisation comme menace d'inscription.

Selon les entrevues menées auprès des intervenants de l'industrie et du sondage mené par l'ACQ, l'accès réduit aux HLC entraînerait des conséquences sur les liquidités de certaines firmes, influerait sur la capacité des entrepreneurs à payer leurs fournisseurs de matériaux et sous-traitants et prolongerait les délais de paiement. Une évaluation plus précise d'un scénario d'extension de la durée jusqu'au paiement de la créance a été effectuée à la mesure 2 à la page 12.

MESURE 2 : PRÉVOIR UN SEUIL MINIMAL POUR INSCRIRE UNE HLC, CE QUI REND TOUTE MESURE PORTANT L'INSAISISSABILITÉ DE LA RÉSIDENCE FAMILIALE NON REQUISE JUSQU'À HAUTEUR DE CE SEUIL

Comme aucun montant légal minimum n'est prévu en droit québécois pour limiter les inscriptions d'HLC contrairement à certaines législations provinciales comme en Alberta, en Colombie-Britannique, au Manitoba ou en Saskatchewan, il peut paraître difficile d'empêcher, par exemple, les entrepreneurs ou les sous-traitants d'invoquer leur droit hypothécaire. Également, tout bénéficiaire est libre d'exercer le recours hypothécaire de son choix, parmi les quatre prévus dans le Code civil du Québec, sans justifier de montant de créance en particulier. Ainsi, la vente sous contrôle de justice peut être conduite pour le recouvrement d'une somme modique comparée à la valeur de l'immeuble.

L'intervention proposée prévoit instaurer un montant minimal pour inscrire une HLC. Le seuil envisagé s'élève à 20 000 $ pour inscrire une HLC. Les analyses menées par RCGT démontrent qu'en moyenne 455 HLC pour des travaux sur des immeubles résidentiels seraient touchées annuellement par cette mesure. La créance moyenne pour ces HLC s'élève à 10 291 $.

Afin de préserver les droits des créanciers pour des sommes en dessous de 15 000 $, ces derniers pourraient tout de même avoir accès à la Division des petites créances. En ce qui a trait aux créances entre 15 000 $ et 20 000 $, celles-ci seraient entendues devant la Cour du Québec[4].

Les entrevues menées dans le cadre de cette analyse ont mis en évidence plusieurs impacts directs et indirects de ce nouveau seuil :

- Un incitatif à augmenter les coûts des travaux à 20 000 $ afin d'assurer l'accès aux HLC en cas de non-paiement de toute la créance inscrite au contrat. Cette inflation des prix potentielle se ferait au détriment des consommateurs;
- Une exclusion des entreprises de plus de 10 employés au recours à la Division des petites créances pour les créances de 15 000 $ ou moins. Parmi les 83 707 entreprises identifiées au sein du secteur, ceci s'appliquerait à

[4] Selon un sondage mené par l'ACQ, parmi les entreprises œuvrant à titre d'entrepreneurs spécialisés, 39 % des entreprises estiment que les contrats de moins de 20 000 $ représentent au moins 50 % de leur chiffre d'affaires. Parmi les entrepreneurs généraux, ces contrats de moins de 20 000 $ représentent plus de 50 % de leur chiffre d'affaires dans 22 % des cas. Bien que les inscriptions des créances portent sur la valeur ajoutée et non sur la valeur du contrat, ces informations sont à titre informatifs et offrent un ordre de grandeur des montants de l'industrie.

6 510 entreprises au Québec, soit 7,8 % des entreprises du secteur[5]. Selon le sous-secteur, ceci engendre des accès différenciés. Considérant à titre d'exemple que les fournisseurs de matériaux emploient en moyenne un nombre plus élevé de travailleurs, l'impact de cette mesure et l'accès à la Division des petites créances se distinguent vis-à-vis des autres sous-secteurs;

- Des délais de paiement prolongés;
- Une augmentation des contrats payables à la réception au début des travaux et du contrat.

Considérant ces nouveaux paramètres, les créanciers détiendraient différents accès pour faire valoir leurs créances selon le montant de celle-ci et la taille de leur entreprise.

Tableau A : Scénarios selon le montant de la créance et possibilités de recours

<table>
<tr><th>Montant de la créance</th><th>Petite entreprise de moins de 10 employés</th><th>Moyenne et grande entreprise de 10 employés ou plus</th><th>N^{bre} d'HLC résidentielles inscrites annuellement</th></tr>
<tr><td>Nombre d'entreprises</td><td>77 197</td><td>6 510</td><td></td></tr>
<tr><td>15 000 $ ou moins</td><td>Division des petites créances (i)</td><td rowspan="2">Cour du Québec (ii)</td><td>353</td></tr>
<tr><td>Entre 15 000 $ et 20 000 $</td><td>Cour du Québec (ii)</td><td>102</td></tr>
<tr><td>20 000 $ ou plus</td><td colspan="2">Hypothèque légale de la construction</td><td>883</td></tr>
</table>

Le nombre de créances ayant actuellement recours aux HLC, et qui pourront accéder à la Division des petites créances si la mesure est instaurée, est estimé à 326 créances par année. Le nombre d'HLC résidentielles n'ayant ni accès à la Division des petites créances ni à l'inscription au registre foncier et aux procédures actuelles des HLC a été estimé à 129. Les 883 créances restantes liées à des travaux de construction ou de rénovation résidentielles en moyenne par année pourront encore procéder à l'inscription des HLC au registre foncier en raison de la créance au-dessus de 20 000 $.

Le retrait de l'accès à l'inscription des HLC pour des créances en dessous de 20 000 $ aura un impact sur le nombre de dossiers judiciarisés. D'une part, ne

[5] Selon le sondage mené par l'ACQ, 73 % des entrepreneurs généraux ont plus de 11 employés et sont conséquemment éligibles uniquement pour la Cour du Québec et non la Division des petites créances. Parmi les fournisseurs de matériaux, ceci s'applique à 63 % des entreprises.

détenant plus le pouvoir de menace et de négociation que les HLC offraient pour obtenir les paiements leur étant dû, les créanciers se verront obligés d'agir et d'entamer davantage de procédures judiciaires qu'actuellement. Cette première dynamique prévoit que le nombre de dossiers judiciaires ouvert annuellement dépasserait les 455 HLC actuelles. D'autre part, les coûts importants d'entamer une procédure judiciaire pourraient venir réduire le nombre de dossiers annuels. En raison de la limitation des données disponibles et des deux tendances inverses pouvant advenir, le nombre de dossiers judiciaires annuels entamés à la suite de l'instauration de cette mesure est difficile à définir. L'effet induit de la mesure ne peut être identifié. De ce fait, dans le cadre de cette analyse, nous posons l'hypothèse que le nombre de dossiers judiciaires serait équivalent au nombre d'HLC inscrites actuellement.

Coûts (coûts totaux de 1 351 949 $)

i. Dans le scénario d'une procédure auprès de la <u>Division des petites créances</u> les coûts suivants seraient engendrés :

<u>Temps de préparation et présence aux audiences</u>

Selon le niveau de compétence et de préparation de l'entreprise, le temps de préparation pour les audiences à la Division des petites créances peut énormément varier.

Une préparation de dix heures[6] et la journée d'audience s'élèvent à un total de 18 heures dédiées à cette procédure. Considérant le coût d'opportunité pour l'entrepreneur, le taux horaire pour ces démarches s'élève à 70 $. De ce fait, les coûts directs pour la préparation et l'audience sont estimés à 1 260 $.

S'ajoute à ces frais également le coût d'une rencontre d'accompagnement avant l'audition avec un avocat à hauteur de 200 $. De plus, le tarif pour le dépôt d'une demande auprès de la Division des petites créances varie selon le montant de la créance[7]. Dans le cadre de cet exemple, nous optons pour le tarif médian, soit de 265 $ pour une demande dont le montant de la créance se situe entre 5 000 $ et 10 000 $.

---

[6] Ces heures comprennent la rencontre de préparation avec un avocat, la familiarisation avec la procédure de la Division des petites créances, la rédaction de la demande effectuée à la Division et la préparation des pièces et documents.

[7] Trois paliers tarifaires : 158 $ pour une créance de 5 000 $ ou moins, 264 $ pour une créance entre 5 000 $ et 10 000 $ et 317 $ pour une créance au-delà de 10 000 $.

Au total, ces frais de préparation et d'audience s'élèvent à 1 725 $.

Délais dans l'obtention de la créance et conséquemment des enjeux de liquidités pour les entreprises

Pour couvrir les coûts courants tels que les salaires des employés et le paiement des fournisseurs, les entreprises se verront obligées d'opter pour des crédits le temps que la créance soit payée. Considérant que le délai pour une audience à la Division des petites créances peut être de plusieurs années[8], des coûts financiers afin d'assurer un certain niveau de liquidités sont engendrés. À titre d'exemple, pour une créance équivalente à la moyenne des créances en dessous de 20 000 $, soit une créance de 10 000 $, les coûts de ce prêt s'élèveraient à 612 $ pour un prêt sur trois ans à un taux de 3 %.

Ces délais de paiement engendreraient un stress financier sur les liquidités des entreprises et auraient un impact potentiellement plus important pour les plus petites entreprises. Sachant que le secteur de la construction est principalement constitué de PME, ceci comprend une part importante de l'industrie. À titre d'exemple, 25 % des entreprises du secteur de la construction résidentielle ont un revenu annuel de 55 400 $ ou moins. Ainsi, des délais de paiement de plusieurs années peuvent dans des cas extrêmes signifier la faillite de ce type d'entreprises.

Au total, dans un scénario où le créancier se rend à la Division des petites créances pour une créance de 10 000 $ et que ce dernier contracte un prêt pour une durée de trois ans, les frais engendrés s'élèvent à 2 337 $, soit 23 % de la créance.

Tableau B : Frais de crédit selon la taille du prêt et sa durée

	Taux annuel de 3 %		Taux annuel de 4 %	
Montant de la créance	**Durée 3 ans**	**Durée 4 ans**	**Durée 3 ans**	**Durée 4 ans**
5 000 $	306 $	412 $	624 $	849 $
10 000 $	612 $	824 $	1 248 $	1 699 $
17 000 $	1 040 $	2 133 $	2 123 $	2 888 $

[8] L'ACQ mentionne que « les délais d'attente de la Division des petites créances peuvent dépasser 3 ans comme c'est cas dans le district judiciaire de Longueuil ».

ii. Dans le scénario d'une procédure auprès de la Cour du Québec, les coûts suivants seraient engendrés :

Pour toute créance entre 15 000 $ et 20 000 $, les petites entreprises feront recours à la Cour du Québec afin de faire valoir leurs créances. Ce scénario s'applique par ailleurs également aux 6 510 entreprises de plus de 10 employés pour toute créance inférieure à 20 000 $.

Temps de préparation et présence aux audiences

Contrairement à la Division des petites créances, le créancier peut se présenter à la Cour accompagné d'un avocat. La préparation et le temps d'audience pour l'entrepreneur et l'avocat sont estimés à :

- 8 heures de préparation et de familiarisation avec le processus pour l'entrepreneur à un taux horaire de 70 $;
- 8 heures de préparation pour l'avocat à des honoraires de 200 $ par heure;
- 4 heures d'audience pour l'entrepreneur et l'avocat, soit des frais cumulés de 270 $ par heure[9].

S'ajoutent au temps investi des frais judiciaires pour la demande d'instance, qui varient selon la taille de la créance, tels que présentés dans le tableau C.

Tableau C : Tarif judiciaire pour une demande introductive d'instance

Montant de la créance	Tarif judiciaire selon la classe
10 000 $	211 $
17 000 $	422 $

Délais dans l'obtention de la créance et conséquemment des enjeux de liquidités pour les entreprises

Comparables au scénario (i), les créanciers se verront contraints à contracter un prêt auprès d'une institution financière afin de couvrir la créance et permettre le paiement de leurs fournisseurs, sous-traitants et employés.

Ainsi, au total pour une créance de 10 000 $ pour un créancier de plus de 10 employés, les coûts totaux s'élèvent à 4 063 $, soit 40 % de la créance.

[9] Du temps de suivi et supplémentaire peut également être engendré à la suite de cette procédure présentée. Le nombre d'heures et les coûts liés à un dossier judiciaire sont considérés comme prudents.

Pour toutes les créances entre 15 000 $ et 20 000 $, celles-ci se défendront devant la Cour du Québec. Conséquemment, pour une créance de 17 000 $ où un prêt de 3 ans auprès d'une institution financière sera nécessaire, les frais engendrés s'élèvent à 4 702 $ soit 28 % de la créance.

Considérant ces deux scénarios possibles pour les créances en dessous de 20 000 $, les coûts totaux engendrés par les procédures à la Division des petites créances et à la Cour du Québec sont estimés à 1 351 949 $ par année pour l'ensemble des 455 HLC touchées en moyenne par année.

MESURE 3 : PRÉVOIR UNE OBLIGATION DE DIVULGATION RENFORCÉE POUR LUTTER CONTRE SON CARACTÈRE OCCULTE, CE QUI N'EST QU'UNE PRÉCISION SUR L'OBLIGATION PRÉVUE À 1723 DU CCQ

Cette obligation de divulgation de travaux exécutés ou en cours d'exécution, qui ont été payés ou non, s'applique au contrat préliminaire. Ainsi, le vendeur de l'immeuble devra inclure dans le contrat préliminaire les informations suivantes :

- Les noms et coordonnées des personnes qui détiennent une HLC sur l'immeuble et la preuve que ces créanciers ont été payés pour les travaux effectués au moment de la déclaration; OU
- Les montants qui ne leur ont pas encore été payés et pour les travaux à compléter et pour lesquels une HLC existe ou est susceptible d'exister, indiquer le coût de ces travaux.

Coûts (coûts totaux de 0 $)

Les entreprises effectuant les travaux de construction ou de rénovation ne seront pas affectées par cette mesure. Toutefois, les coûts à assumer s'appliquent au propriétaire de l'immeuble lors de la vente. Ceux-ci sont principalement administratifs et consistent à inclure les informations mentionnées ci-dessus au contrat préliminaire.

Les coûts à assumer s'appliqueraient uniquement dans un contexte de vente où :

- Des créanciers détiennent une HLC sur l'immeuble et que le paiement a été effectué; OU
- Des travaux ont été récemment effectués ou seront réalisés sur l'immeuble et que le paiement n'a pas encore été exécuté.

Dans un contexte de vente de l'immeuble où l'une de ces situations s'applique, les frais engendrés par le propriétaire peuvent être calculés en fonction des paramètres suivants :

- 1 heure de traitement à un taux horaire de 25 $ pour le propriétaire;
- Des frais de notariat à hauteur de 125 $, soit 0,5 heure de traitement pour le notaire à un taux horaire de 250 $.

De ce fait, des coûts supplémentaires s'élevant à hauteur de 150 $ par procédure de vente où l'une de ces deux situations s'applique seront engendrés par cette mesure.

Considérant que le nombre de contrats de vente auxquels ces deux situations s'appliquent n'est pas connu, les coûts totaux engendrés par cette mesure ne peuvent être identifiés. Une estimation plus exacte des frais pourrait être effectuée en définissant le nombre de contrats de vente annuels où ce contexte s'applique.

MESURE 4 : PRÉVOIR L'OBLIGATION DE DIVULGUER LES TRAVAUX ADDITIONNELS ENTRAÎNANT DES EXTRAS, AUTREMENT LA PLUS-VALUE CONFÉRÉE PAR CES EXTRAS NE POURRA PAS ÊTRE GARANTIE PAR UNE HLC

Les travaux additionnels ne nécessitent actuellement pas de dénonciation supplémentaire et le propriétaire doit s'assurer de l'évolution financière du chantier. Pour bénéficier d'une HLC pour ces coûts extras, la partie effectuant les travaux sera obligée d'effectuer une dénonciation supplémentaire.

Coûts (coûts totaux de 0 $)

Les intervenants rencontrés affirment que l'impact de cette mesure retarderait de nombreux chantiers et ajouterait un niveau de complexité supplémentaire à la gestion de ceux-ci. L'attente de la réception de cette dénonciation auprès du propriétaire peut durer plusieurs jours et engendrer des ralentissements et perturbations importants sur le chantier.

Les travaux supplémentaires sont fréquents lors de rénovations ou de la construction de bâtiments. De ce fait, des frais de gestion et de suivi des dénonciations seront engendrés. Considérant que le nombre de travaux additionnels entraînant des extras varie d'un chantier à l'autre, il est difficile de se prononcer davantage sur l'impact monétaire de la mesure à ce stade de l'analyse. Les coûts qui pourraient découler de cette mesure seront évalués dans les analyses d'impact réglementaire qui accompagneront toute proposition de modifications réglementaires à ce sujet. Une estimation du nombre médian de dénonciations pour des travaux additionnels par chantier permettrait d'évaluer les coûts administratifs engendrés par la dénonciation supplémentaire et la nécessité d'embaucher des ressources de suivi supplémentaires pour des chantiers plus complexes.

MESURE 5 : PRÉVOIR L'OBLIGATION D'ENVOYER UNE MISE EN DEMEURE PRÉALABLEMENT À L'INSCRIPTION D'UN AVIS D'HLC POUR AU MINIMUM INFORMER QU'IL EXISTE UNE CRÉANCE ET INFORMER QU'À DÉFAUT DE PAYER IL Y AURA UNE HLC

Afin d'inscrire une étape précédant la signification de l'avis d'HLC et d'introduire éventuellement une phase de conciliation, cette mesure propose l'envoi préalable d'une mise en demeure au propriétaire pour le paiement des créances dues.

Coûts (coûts totaux de 31 300 $)

Considérant que 2 504 HLC sont inscrites au registre foncier en moyenne par année entre 2010 et 2020, le nombre de mises en demeure envoyées serait équivalent. Dans un scénario tel que suggéré où l'avis ne devra être attesté par un juriste, les coûts directs sont nuls. Les coûts liés à cette mesure sont principalement de nature administrative, car elle représente une étape supplémentaire précédant la publication de l'HLC.

Cet avis, transmis par voie postale la plupart du temps, devrait minimalement indiquer le montant exact du défaut de paiement, rappeler la nature et les termes du contrat, indiquer les conditions tarifaires et indiquer clairement les coordonnées du bénéficiaire de l'HLC.

Les frais associés à cette démarche ont été calculés en fonction des paramètres suivants :

- 0,5 heure de traitement à un taux horaire de 25 $ pour un poste équivalent d'adjoint administratif;
- 2 504 mises en demeure envoyées annuellement

Au total, ceci représente des coûts administratifs supplémentaires à hauteur de 31 300 $ par année pour les entreprises.

MESURE 6.1 : PRÉVOIR QUE LA RETENUE POUR MALFAÇON PRÉVUE À 2111 DU CCQ EST D'ORDRE PUBLIC

L'article 2111 prévoit une retenue sur le prix jusqu'à ce que les réparations ou les corrections soient faites à l'ouvrage et que cette retenue soit d'une somme suffisante pour couvrir les malfaçons. Ce droit de retenue ne semble pas être couramment utilisé par les propriétaires-occupants dans les litiges concernant des HLC pour des montants inscrits en dessous de 25 000 $. Cela pourrait s'expliquer par un défaut de connaissance des propriétaires d'immeuble quant à l'existence de cette possibilité. Également, il est permis de douter que les contrats d'entreprise le prévoient. Face à l'inscription d'une HLC, ils ne disposent dès lors que de deux possibilités : payer des travaux mal faits ou les contester en justice pour obtenir la radiation.

En rendant l'article 2111 CcQ d'ordre public, soit qu'il soit impossible d'y renoncer à l'avance, l'utilisation de la retenue serait plus fréquente.

Coûts (coûts totaux de 0 $)

Certains intervenants sondés mettent en garde contre l'utilisation accrue d'une retenue qui peut fréquemment être la source même de l'inscription de l'HLC. De ce fait, une augmentation des HLC inscrites par les créanciers pourrait être observée à la suite de l'instauration de cette mesure. Toutefois, considérant que cette mesure est actuellement déjà en place et que l'intervention vise à la rendre d'ordre public, aucun impact ou aucuns frais ne seront engendrés par cette mesure.

MESURE 6.2 : PRÉVOIR UNE RETENUE OBLIGATOIRE JUSQU'À CE QUE TOUS LES TRAVAUX QUI DEVAIENT ÊTRE EXÉCUTÉS EN VERTU DU CONTRAT DE VENTE L'AIENT ÉTÉ SANS LAISSER SUBSISTER D'HLC, À MOINS QUE LE VENDEUR PUISSE FOURNIR UN CAUTIONNEMENT GARANTISSANT L'EXÉCUTION ET LE PAIEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION QUE LE VENDEUR A ENTREPRIS OU S'EST ENGAGÉ À COMPLÉTER SUR L'IMMEUBLE

Lors de l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation auprès d'un promoteur, l'acheteur pourrait procéder à une retenue sous les conditions mentionnées dans la mesure. Un cautionnement correspondant à un pourcentage du prix de vente assure non seulement un paiement au créancier n'ayant pas encore terminé les travaux, mais assure également une meilleure protection pour le nouveau propriétaire.

Ce type de démarche est actuellement appliqué dans d'autres provinces telles qu'en Ontario où le taux de retenue s'élève à 10 %.

Coûts (coûts totaux de 0 $)

Selon les intervenants sondés, ce type de mesure n'engendrerait pas de frais majeurs pour les entreprises de la construction. Seuls les frais de cautionnement seraient à la charge du propriétaire. Ultimement, ces coûts pourraient être inclus dans le prix de soumission et à la charge de l'acheteur. Les frais de cautionnement varient fortement d'une situation à l'autre. Les coûts dépendent entre autres du montant des travaux, du profil de risque du client et de l'institution financière. Toutefois, considérant que la majorité des projets employant un cautionnement s'applique pour des montants entre 100 000 $ et 1 million $, nous estimons que l'utilisation d'un cautionnement s'effectue rarement pour les HLC liées aux projets résidentiels et encore moins pour des créances en dessous de 20 000 $.

Considérant la fréquence de ce type de scénario où un cautionnement serait employé lors d'une transaction immobilière, les coûts totaux pour le secteur touché ne peuvent être identifiés à ce stade.

MESURE 6.3 : PRÉVOIR QUE LE CONTRAT PRÉLIMINAIRE (1786 CCQ) DOIT CONTENIR DES INFORMATIONS SUR LES RETENUES APPLICABLES (2111, 2123 ET LA NOUVELLE RETENUE PRÉVUE, SELON LE CAS)

Cette obligation d'inclure les informations sur les retenues applicables viendrait bonifier l'article 1786 CcQ qui s'applique au contrat préliminaire. Ainsi, le vendeur de l'immeuble devra inclure ces informations lors de la vente.

Coûts (coûts totaux de 0 $)

Les entreprises effectuant les travaux de construction ou de rénovation ne seront pas affectées par cette mesure. Les coûts à assumer s'appliquent au propriétaire de l'immeuble lors de la vente.

L'intégration de ces informations au contrat préliminaire représenterait des frais de notariat estimés à 62,50 $ soit 0,25 heure de notariat à un taux horaire de 250 $.

Le nombre de situations où une personne physique acquiert un immeuble à usage d'habitation d'un promoteur pour l'occuper n'est toutefois pas connu, donc les frais totaux découlant de cette mesure ne peuvent être estimés.

À l'aide de cette information, les coûts qui pourraient être engendrés par cette mesure seront évalués dans les analyses d'impact réglementaire qui accompagneront toute proposition de modifications réglementaires à ce sujet.

MESURE 7 : CODIFICATION DE LA PLUS-VALUE RELATIVE

La créance des HLC actuelles s'élève à la plus-value créée par les travaux du créancier. Cependant, la définition actuelle laisse place à interprétation et conséquemment à des situations d'abus de montants inscrits.

En définissant la plus-value comme étant la plus-value relative, cela permettrait de codifier le mode de calcul.

Coûts (coûts totaux de 0 $)

Selon les intervenants sondés et des recherches effectuées, cette mesure et la précision instaurée sur la définition de la plus-value relative n'engendreront pas de coûts ou de frais pour les entreprises du secteur touché.

MESURE 8 : RETRAIT DE L'OUVRIER DE LA LISTE DES BÉNÉFICIAIRES D'HLC

Selon les intervenants sondés et les analyses effectuées sur les inscriptions au registre foncier, aucune inscription d'HLC n'a été effectuée par un ouvrier à ce jour. Par ailleurs, la loi R20 offrirait une protection plus importante pour l'ouvrier.

Considérant ces facteurs, aucun coût ne serait à assumer par les entreprises du secteur.

Coûts (coûts totaux de 0 $)

TABLEAU 1

Coûts directs liés à la conformité aux règles

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents)[1]
Dépenses en capital (acquisition d'un terrain, de machinerie, d'un système ou d'équipement informatique, construction ou modification d'un bâtiment, etc.)	0 $	0 $
Coûts de location d'équipement	0 $	0 $
Coûts d'entretien et de mise à jour de l'équipement	0 $	0 $
Dépenses en ressources humaines (consultants, employés et gestionnaires, etc.)	0 $	0 $
Coûts pour les ressources spécifiques (p. ex. : trousses, outils, publicité, etc.)	0 $	0 $
Autres coûts directs liés à la conformité	0 $	0 $
TOTAL DES COÛTS DIRECTS LIÉS À LA CONFORMITÉ AUX RÈGLES	**0 $**	**0 $**

[1] La méthode de calcul des coûts en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

TABLEAU 2

Coûts liés aux formalités administratives

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents)[1]
Coûts de production, de gestion et de transmission des rapports, des enregistrements, des registres et des formulaires d'autorisation • Mesure 5	0 $	31 300 $
Dépenses en ressources externes (p. ex. : consultants, avocats, etc.) • Mesure 2	0 $	1 351 949 $
Autres coûts liés aux formalités administratives	0 $	0 $
TOTAL DES COÛTS LIÉS AUX FORMALITÉS ADMINISTRATIVES	**0 $**	**1 383 249 $**

[1] La méthode de calcul des coûts en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

TABLEAU 3

Manques à gagner

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents)[1]
Diminution du chiffre d'affaires	0 $	0 $
Autres types de manques à gagner	0 $	0 $
TOTAL DES MANQUES À GAGNER	**0 $**	**0 $**

[1] La méthode de calcul des coûts en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts et des économies inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

TABLEAU 4

Synthèse des coûts pour les entreprises

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents)[1]
Coûts directs liés à la conformité aux règles	0 $	0 $
Coûts liés aux formalités administratives	0 $	1 351 949 $
Manques à gagner	0 $	0 $
TOTAL DES COÛTS POUR LES ENTREPRISES	**0 $**	**1 351 949 $**

[1] La méthode de calcul des coûts en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

4.3. Économies pour les entreprises

TABLEAU 5

Économies pour les entreprises

	Période d'implantation	Économies par année (récurrentes)[1]
ÉCONOMIES LIÉES À LA CONFORMITÉ AUX RÈGLES	0 $	0 $
Économies liées à l'achat d'équipement moins coûteux		
ÉCONOMIES LIÉES AUX FORMALITÉS ADMINISTRATIVES	0 $	0 $
Économies associées à la réduction de la production, de la gestion et de la transmission des rapports, des enregistrements, des registres et des formulaires d'autorisation		
Réduction des dépenses en ressources externes (p. ex. : consultants)	0 $	0 $
Réduction d'autres coûts liés aux formalités administratives	0 $	0 $
TOTAL DES ÉCONOMIES POUR LES ENTREPRISES	**0 $**	**0 $**

[1] La méthode de calcul des économies en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des économies inhérentes aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des économies peut être utilisée pour les projets dont les économies doivent être calculées sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

4.4. Synthèse des coûts et des économies

TABLEAU 6

Synthèse des coûts et des économies

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents)[1]
Total des coûts pour les entreprises	0 $	1 351 949 $
Total des économies pour les entreprises	0 $	0 $
COÛT NET POUR LES ENTREPRISES	**0 $**	**1 351 949 $**

[1] La méthode de calcul des coûts et des économies en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts et des économies inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts et des économies peut être utilisée pour les projets dont les coûts et les économies doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

4.5 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies

Les hypothèses utilisées pour estimer les coûts et les économies des mesures ayant un impact financier sont détaillées à la section 4.1 de ce document, et ce, dans chacune des mesures, à même l'analyse des différents coûts.

Les données utilisées pour définir les secteurs touchés par les mesures sont issues des sources identifiées ci-dessous :

Donnée étudiée	**Sources**
Nombre d'employés touchés	*Statistique Canada, Emploi selon l'industrie, données annuelles, 2020, (SCIAN 2361, 238, 4441, 5413)*
Nombre d'entreprises touchées Taille des entreprises	*Statistique Canada, Nombre d'entreprises canadiennes, avec employés, juin 2021, (SCIAN 2361, 238, 4441, 5413)* *Statistique Canada, Nombre d'entreprises canadiennes, sans employés, juin 2021, (SCIAN 2361, 238, 4441, 5413)*
PIB du secteur touché	*Statistique Canada, Produit intérieur brut (PIB) aux prix de base, par industries, 2020, (SCIAN 23A, 23D, 5413, 444)* *Estimation du SCIAN 4441 à l'aide de : Statistique Canada, Emploi selon l'industrie, données annuelles, 2020, (SCIAN 444, 4441)*
Nombre d'HLC inscrites Créances moyennes pour les HLC inscrites	*Extraction du registre foncier du Québec*
Taille des contrats selon le sous-secteur	*Sondage mené par l'ACQ auprès de plus de 280 entreprises membres au cours de la période du 19 août 2021 au 1er septembre 2021.*
Tarif des frais judiciaires – Petites créances	*Ministère de la Justice du Québec, « Tarif des frais judiciaires – Petites créances », consulté le 20 septembre 2021, URL : https://www.justice.gouv.qc.ca/centre-de-documentation/tarif-des-frais-judiciaires/petites-creances/*
Tarif moyen d'un avocat pratiqué au Québec	*Citation de Pierre Noreau, directeur de l'ADAJ et professeur au département de droit public de l'Université de Montréal* *Les Affaires, « S'offrir un avocat au rabais », Didier Bert, novembre 2018, consulté le 21 septembre 2021* *JurisRéférence, « Le service d'aide à la préparation d'un dossier aux petites créances », consulté le 20 septembre 2021, URL : https://www.jurisreference.ca/fr/petites-creances/*
Informations sur le cautionnement	*Canadian Centre for Economic Analysis, « The Economic Value of Surety Bonding in the Atlantic Provinces », août 2017, consulté le 21 septembre 2021, URL : https://www.suretycanada.com/common/Uploaded%20files/SAC-Files/PDFs/The-economic-value-of-surety-in-the-Atlantic-Provinces.pdf*

4.6. Consultation des parties prenantes

Dans le cadre de l'analyse d'impact réglementaire, Raymond Chabot Grant Thornton a consulté les parties prenantes suivantes pour estimer les coûts et les économies des mesures proposées :

- Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec;
- Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC);
- Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ);
- Association de la construction du Québec (ACQ).

4.7 Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée

Aucun autre avantage, bénéfice et inconvénient n'ont été identifiés en lien avec la solution projetée.

4.8. Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi

Grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi

[1] Il faut cocher la case correspondante à la situation.

√	Appréciation[1]	Nombre d'emplois touchés
Impact favorable sur l'emploi (création nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour le ou les secteurs touchés)		
		500 ou plus
		100 à 499
		1 à 99
Aucun impact		
√		0
Impact défavorable (perte nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour le ou les secteurs touchés)		
		1 à 99
		100 à 499
		500 ou plus
Analyse et commentaires : Les mesures proposées n'auront pas pour effet de mettre fin à des emplois. Certaines mesures pourraient ajouter des tâches administratives et de suivi qui n'avaient pas à être réalisées auparavant.		

5. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME)

Compte tenu du secteur visé par la mesure, l'impact découlant de la mesure touche principalement les entreprises de la construction résidentielle, incluant les entrepreneurs spécialisés, généraux et les fournisseurs de matériaux.

6. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES

Les mesures envisagées et présentées dans cette analyse d'impact réglementaire s'appliqueront à l'ensemble des entreprises du secteur de la construction et les propriétaires d'immeubles du Québec. Conséquemment, l'impact sera uniforme pour l'ensemble des entreprises du secteur ciblé. La compétitivité des entreprises ne sera donc pas affectée par les interventions envisagées par le ministère de la Justice du Québec en matière d'HLC.

7. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES

L'ensemble des interventions proposées pourrait être effectué dans le Code civil du Québec. Les réflexions portant sur les HLC se poursuivent également dans les autres provinces du Canada. Tel que mentionné, un seuil minimal pour l'inscription est déjà instauré en Alberta[10], en Colombie-Britannique[11], au Manitoba[12] et en Saskatchewan[13].

De ce fait, les interventions proposées s'inscrivent dans une tendance vers une harmonisation réglementaire au Canada.

8. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION

Le MJQ considère avoir respecté les fondements et principes énoncés dans la Politique gouvernementale sur l'allégement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente.

Les règles proposées :

- répondent à des besoins clairement définis dans la première partie de cette analyse;

---

[10] *Builders' Lien Act*, RSA 2000, c B-7 : 35 […] (3) No lien shall be registered unless the claim or joined claims amount to or aggregate $300 or more; *Bill 37: Builders' Lien (Prompt Payment) Amendment Act*, 2020, en ligne : <www.assembly.ab.ca/assembly-business/bills/bill?billinfoid=11872&from=bills: "19 Section 35(3) is amended by striking out "$300" and substituting "$700".

[11] *Builders Lien Act*, SBC 1997, c 45 : "17 A claim of lien must not be filed if the amount of the claim or aggregate of joined claims is less than $200". Voir aussi proposition de modifications législatives : British Columbia Law Institute, « Report on the Builders Lien Act, British Columbia Law Institute » *(2020) CanLIIDocs 2347, en ligne : <canlii.ca/t/sx28>:* "The minimum amount for which a claim of lien may be filed is $200. Clearly, this threshold is out of date and unrealistic. It is not economical to invoke the machinery of the Builders Lien Act for claims of this size. (…) A majority of members reached a consensus that $3,000 would be an appropriate minimum value for a valid claim of lien, because this approximates the minimum cost to obtain an order securing a lien or to commence a lien enforcement action."

[12] *Builders' Liens Act*, CCSM c B91 : "14 No lien exists under this Act for a claim of less than $300.";
Manitoba Law Reform Commission, « Consultation Paper – The Builders' Liens Act: A Modernized Approach » (2018) *CanLIIDocs 358, en ligne : https://canlii.ca/t/2fhr*
"At the time, the Commission considered recommending the alternative remedy of allowing a lien claimant to sue for a debt in Small Claims Court where a maximum claim value of $1,000.00 was then in effect. It determined, however, that the trial of a lien claim by a provincial government appointee under the County Courts Act, as it then was, was not constitutionally proper. Currently, to vacate, secure and sue to enforce a lien, Court of Queen's Bench proceedings must be commenced at significant cost to the claimant and to others affected by registration of a lien. There has been concern expressed that increasing the minimum may preclude those who require the protections afforded to lien claimants under the Act from utilizing them. This concern was also raised by the Commission in its 1979 Report."
"Recent inquiries at Winnipeg Land Titles Office revealed that of 50 liens recently registered;
30% were for lien claims in excess of $20,000,
48% were for lien claims between $5,000 and $20,000, and
22% were for lien claims of $5,000 or less."

[13] *The Builders' Lien Act*, SS 1984-85-86, c B-7.1: 24 "No lien exists for a claim less than $100."

- ont été élaborées de façon transparente en consultant les parties prenantes, tel que mentionné dans la section 4.6 de cette analyse;
- ne posent pas de restriction importante au commerce et comportent un minimum de répercussions sur l'économie de marché, tel que le démontre cette analyse d'impact réglementaire.

9. CONCLUSION

Les mesures proposées dans la présente analyse d'impact réglementaire visent à répondre au déséquilibre de force identifié sur le marché de la rénovation résidentielle entre les entrepreneurs et les consommateurs.

Au chapitre des impacts, RCGT estime que les mesures proposées entraîneraient des coûts nets de 1,4 M$ par année et aucun coût d'implantation. Enfin, les dispositions législatives suggérées n'entraîneraient aucune répercussion sur l'emploi.

10. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Pour permettre aux entreprises d'agir conformément à la loi, la diffusion d'un communiqué de presse est prévue au moment de la présentation du projet de loi, de son adoption et de son entrée en vigueur. Des publications seront faites dans les médias sociaux et une mise à jour des documents d'information est prévue. Des lettres seront envoyées aux associations des entreprises afin de les informer des modifications législatives qui les concernent dans leurs champs d'activités.

11. PERSONNE-RESSOURCE

Pier-Anne Proulx
1200, route de l'Église, 4e étage
Québec (Québec) G1V 4M1
Pier-anne.proulx@justice.gouv.qc.ca

Raymond Chabot Grant Thornton

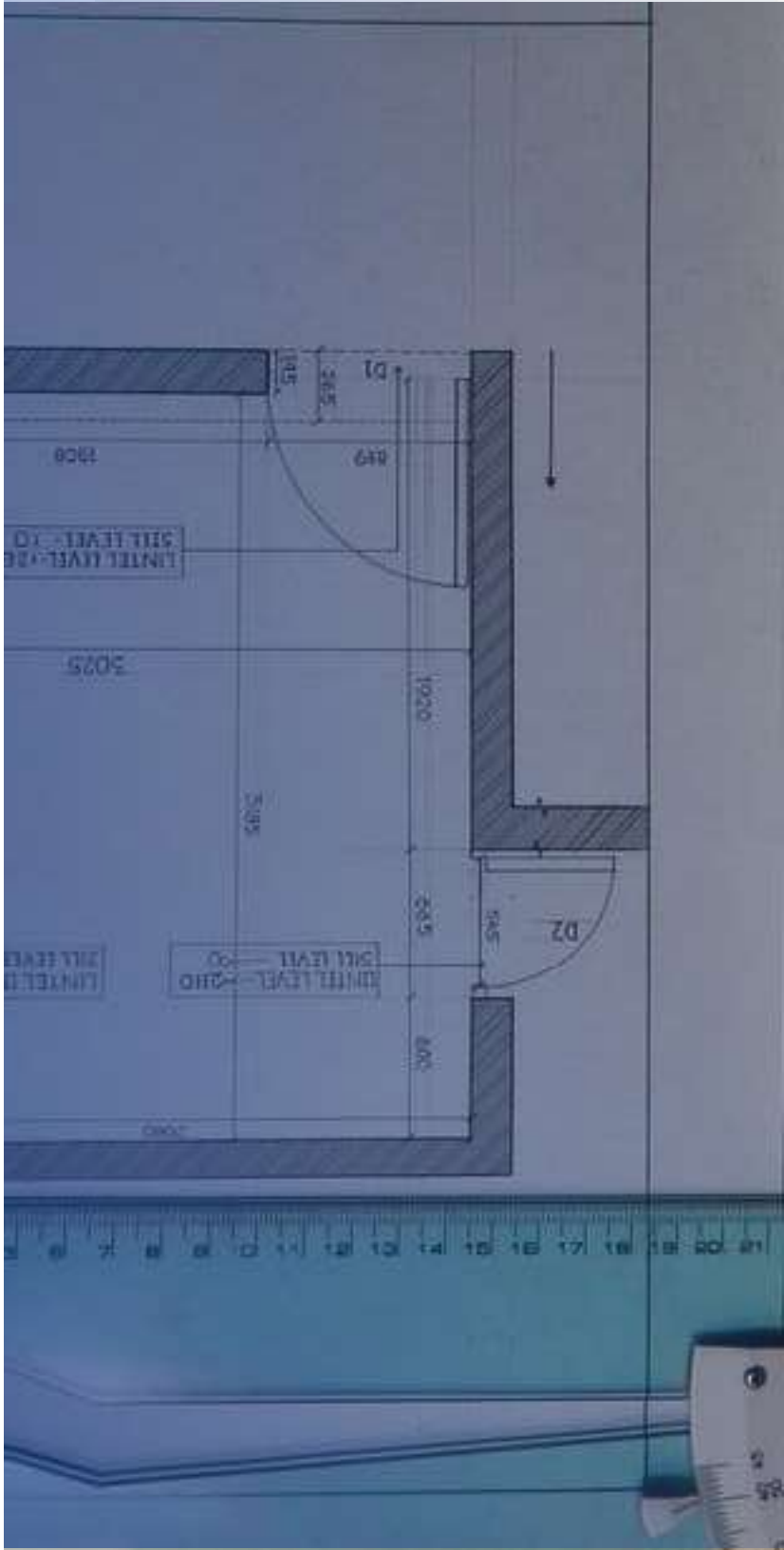
Justice Québec

Étude économique des hypothèques légales de la construction au Québec

Portrait des hypothèques légales de la construction au Québec, des enjeux et impacts pour les particuliers et de l'impact d'une modification sur l'environnement

RAPPORT FINAL - **PROJET**

Octobre 2021



Raymond Chabot
Grant Thornton

CONFIDENTIEL

Le 13 octobre 2021

Raymond Chabot
Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L.
Bureau 2000
Tour de la Banque Nationale
600, rue De La Gauchetière Ouest
Montréal (Québec) H3B 4L8

T 514 878-2691

Monsieur Yan Paquette
Sous-ministre associé – Sous procureur général adjoint
Ministère de la Justice
1200, route de l'Église
Québec (Québec) G1V 4M1

Objet : Portrait des hypothèques légales de la construction au Québec, des enjeux et impacts pour les particuliers et de l'impact d'une modification sur l'environnement – PROJET

Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport concernant le mandat mentionné en objet.

Nous tenons à souligner l'excellente collaboration de toutes les personnes rencontrées au cours de la réalisation du mandat.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous demeurons à votre disposition pour toute assistance supplémentaire ou pour vous accompagner dans la poursuite de vos objectifs.

Pour toute information, nous vous invitons à communiquer avec Nicolas Plante au 514 954-4633 ou avec Jean-Philippe Brosseau au 418 647-5413.

En espérant avoir l'occasion de partager vos défis, nous vous prions de recevoir, Monsieur, nos salutations les plus distinguées.

Nicolas Plante
Associé – Conseil en management

Jean-Philippe Brosseau
Directeur principal – Conseil en management

Table des matières

Introduction

L'industrie de la construction et de la rénovation

Portrait des hypothèques légales de la construction

Enjeux et mesures suggérées

Impacts de la modification

Le MJQ souhaiterait modifier la règlementation liée aux hypothèques légales de la construction et connaître l'impact sur l'environnement économique du Québec

MISE EN CONTEXTE

L'hypothèque légale de la construction[1] est un droit hypothécaire accordé à l'industrie de la construction pour la protéger contre les défauts de paiement. Ultimement, il peut permettre à ceux qui ont participé à des travaux sur un bâtiment entre autres de faire vendre[2] ledit bâtiment en justice pour être payés. Il s'agit d'un droit exceptionnel accordé exclusivement à l'industrie de la construction et qui n'a aucun équivalent dans toute autre industrie au Québec.

L'hypothèque légale est un droit exceptionnel qui ne devrait s'appliquer qu'à des cas exceptionnels. Il appert que dans certaines situations des entrepreneurs utilisent l'hypothèque légale comme moyen de pression pour se faire payer pour des créances relativement faibles. Ce recours à l'hypothèque légale, lorsqu'il y a mésentente sur les travaux effectués, devient un moyen de pression disproportionné face au particulier. La contestation d'une hypothèque légale requiert des délais et des coûts souvent plus importants que la somme en jeu elle-même.

C'est dans cette perspective que le ministère de la Justice a retenu les services de RCGT pour la réalisation d'une étude économique qui présente le portrait de l'utilisation de l'hypothèque légale au Québec afin d'alimenter sa réflexion sur le sujet.

Objectifs du mandat

Les objectifs de cette étude sont :

- Brosser le portrait de l'hypothèque légale au Québec;
- Identifier et évaluer les enjeux et les impacts pour les particuliers;
- Évaluer l'impact de modifications sur l'environnement économique.

(1) Il existe différents types d'hypothèques légales. Cette étude porte uniquement sur les hypothèques légales de la construction. Le terme hypothèque légale est parfois utilisé pour des questions de simplicité.
(2) D'autres droits hypothécaires sont également à disposition du créancier : la prise en paiement ou la prise en possession pour l'administrer

Table des matières

Introduction

L'industrie de la construction et de la rénovation

Portrait des hypothèques légales de la construction

Enjeux et mesures suggérées

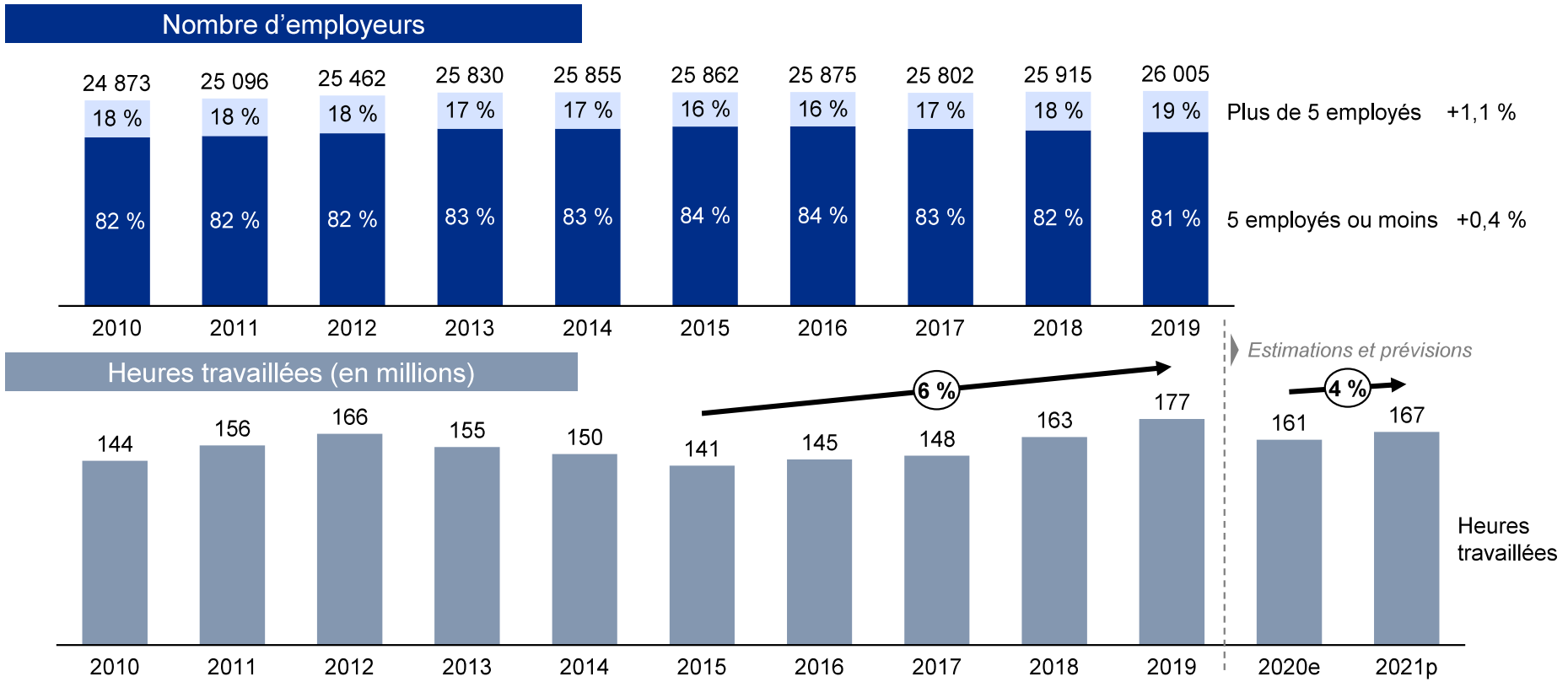
Impacts de la modification

Le marché de la construction est principalement composé de petites entreprises de cinq employés ou moins

En 2019, plus de 26 000 employeurs étaient actifs dans le secteur de la construction au Québec. Ce nombre a connu une légère hausse depuis 2010, soit un taux de croissance annuel composé (TCAC[1]) de 0,5 %. L'écosystème de la construction est composé à 81 % d'entreprises de 5 employés ou moins.

Les 5 années précédant la pandémie de la COVID-19, le nombre d'heures travaillées avait connu une hausse de 6 % en moyenne.

Évolution du nombre d'heures travaillées et du nombre d'employeurs en construction
Québec, 2010 à 2019 et 2021p, en 000 000 d'heures et en nombre d'employeurs

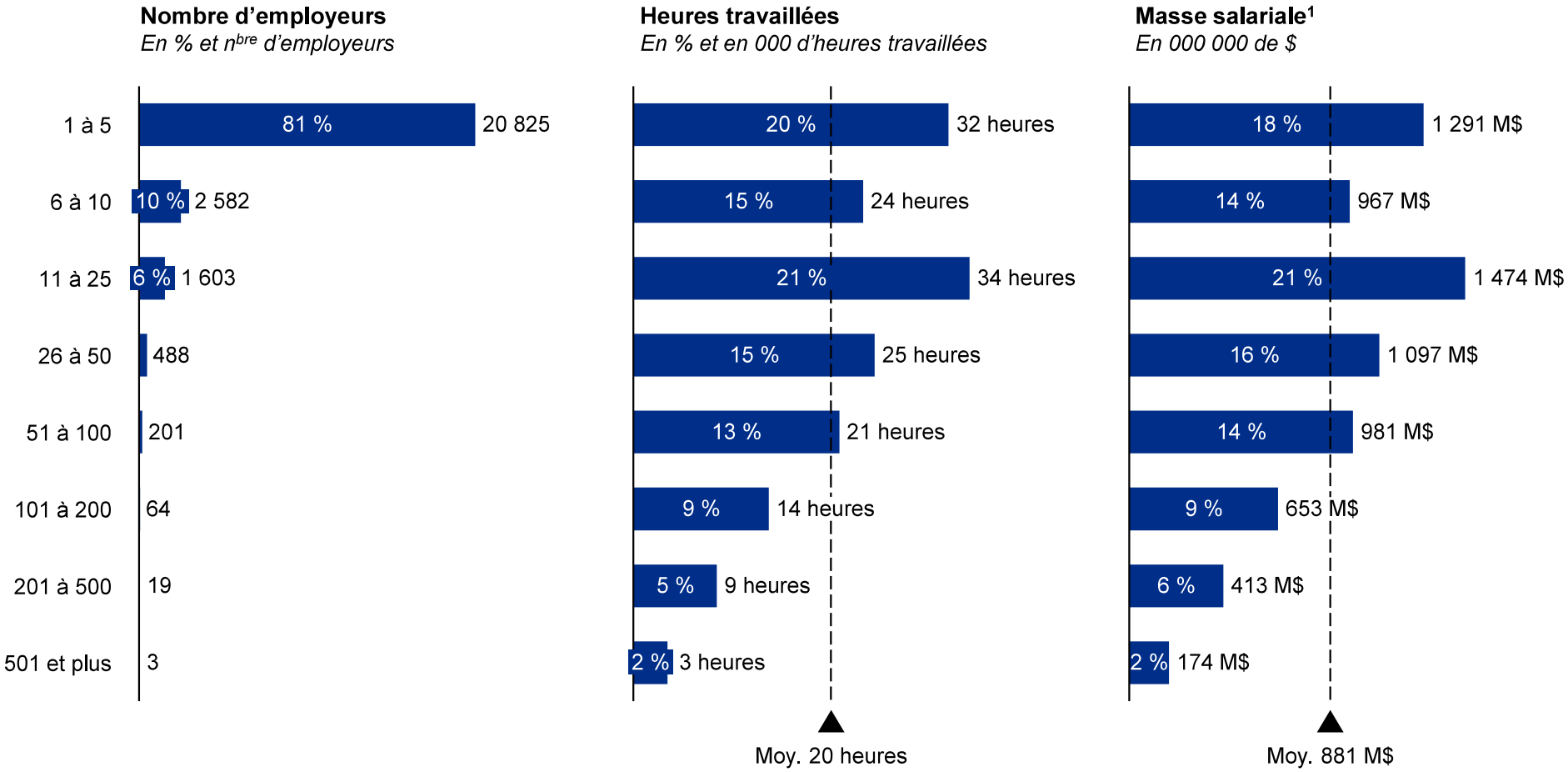


Sources : CCQ, analyse RCGT

[1] TCAC : Taux de croissance indiquant, pour une période de plus d'un exercice, la variation annuelle comme si la croissance avait été constante tout au long de la période.

Cependant, les entreprises de cinq employés ou moins ne représentent que 20 % des heures travaillées dans l'industrie

Répartition du nombre d'employeurs, des heures travaillées et de la masse salariale selon le nombre d'employés
Québec, 2020



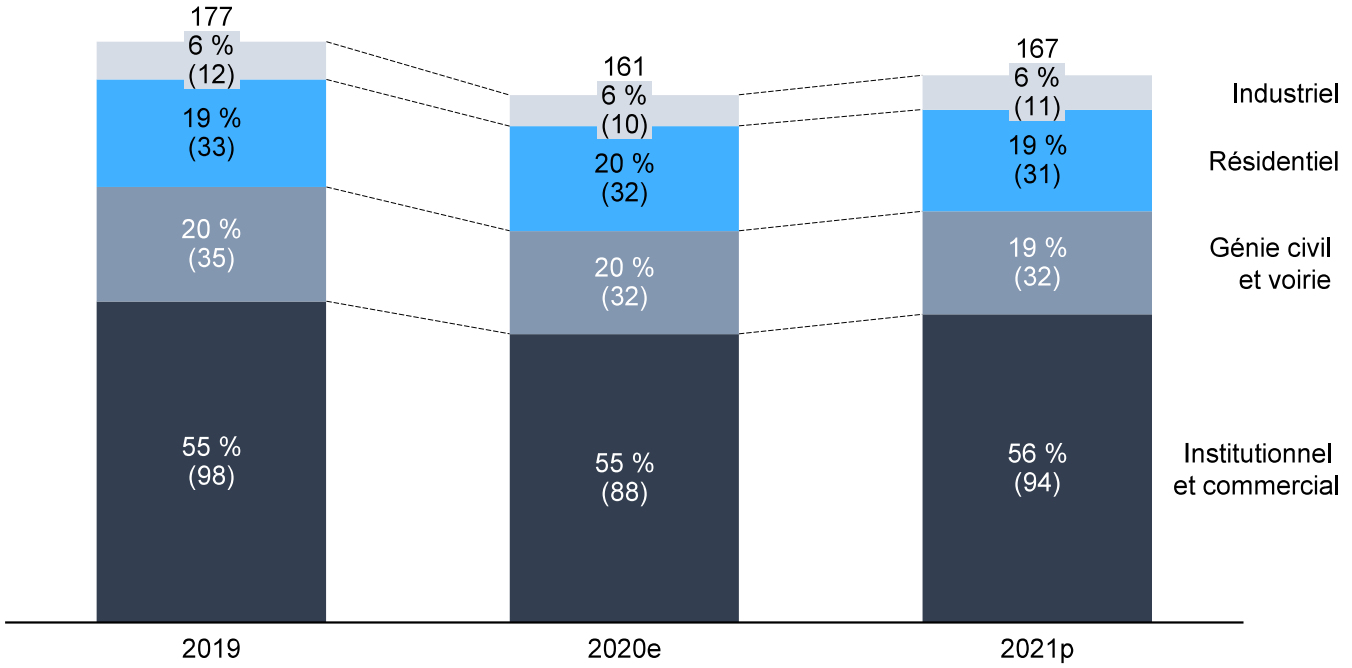
[1] Incluent les indemnités de congés, les primes et le temps supplémentaire.
Sources : CCQ, analyse RCGT

Le secteur résidentiel représente près de 20 % des heures travaillées au Québec

Les entreprises de la construction au Québec sont spécialisées dans différents secteurs et types de construction. Le secteur institutionnel et commercial occupe 55 % des employeurs du secteur de la construction.

En 2019, 32 900 000 heures ont été consacrées à la construction résidentielle au Québec. En raison des turbulences économiques engendrées par la pandémie de la COVID-19, le nombre d'heures a connu une légère baisse de 3 % en 2020. Toutefois, cette baisse est marginale et l'industrie s'est présentée comme étant résiliente au choc. Il est estimé qu'en 2021 31 000 000 heures seront travaillées pour la construction résidentielle selon la CCQ.

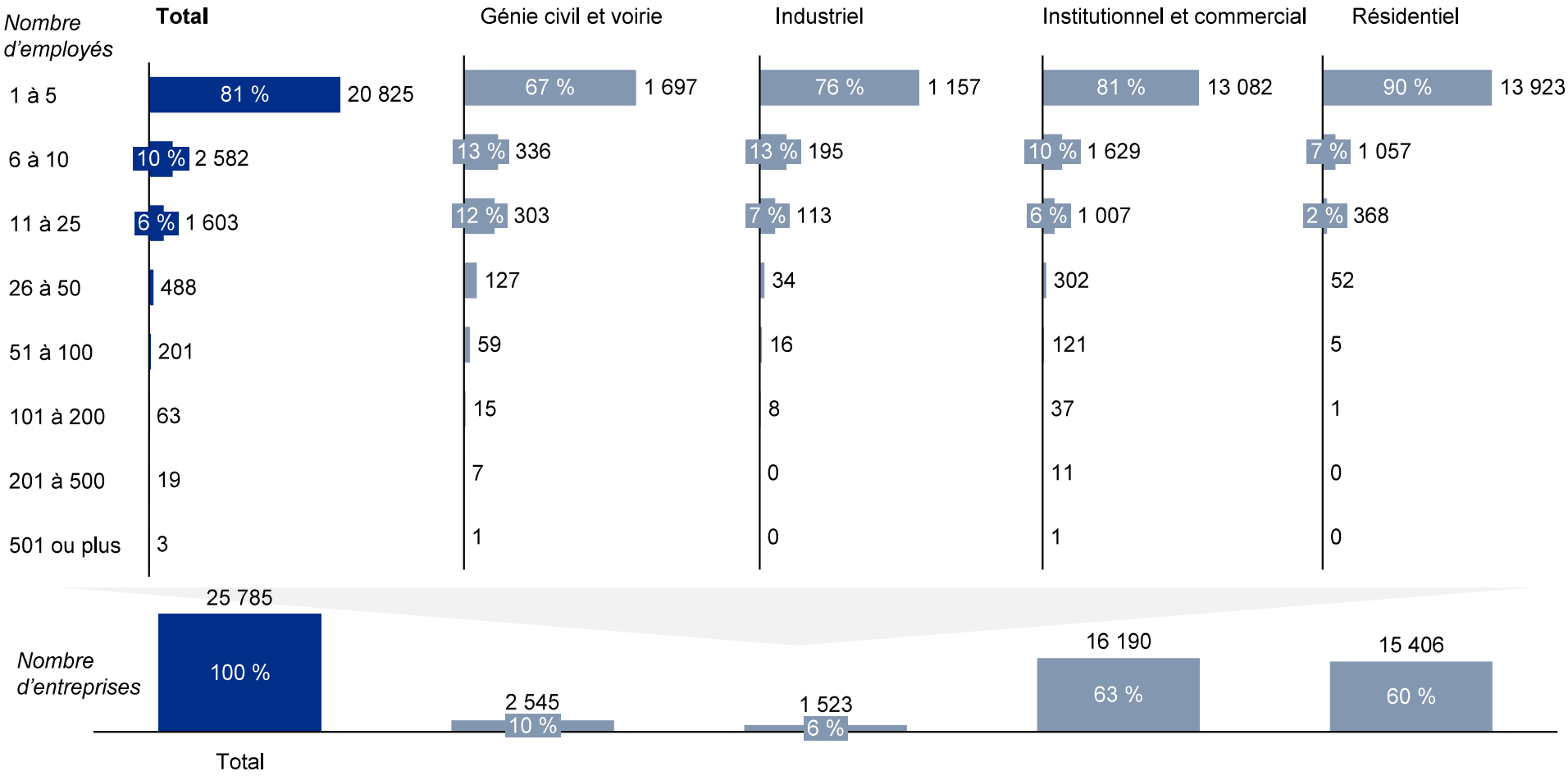
Évolution et prévisions du nombre d'heures travaillées selon le secteur
Québec, 2019 à 2021p, en 000 000 d'heures et en % des heures travaillées



Sources : CCQ, analyse RCGT

90 % des entreprises actives dans le secteur résidentiel comptent 5 employés ou moins

Répartition du nombre d'entreprises selon le champ d'activité principal et le nombre d'employés
Québec, 2020, en nombre d'employeurs



Sources : CCQ; analyse RCGT

La somme des entreprises n'est pas égale à 100 % du total des entreprises du secteur, car une entreprise peut travailler dans plusieurs secteurs d'activité.

La région de Laval-Laurentides-Lanaudière compte le plus grand nombre d'entreprises actives dans le secteur résidentiel

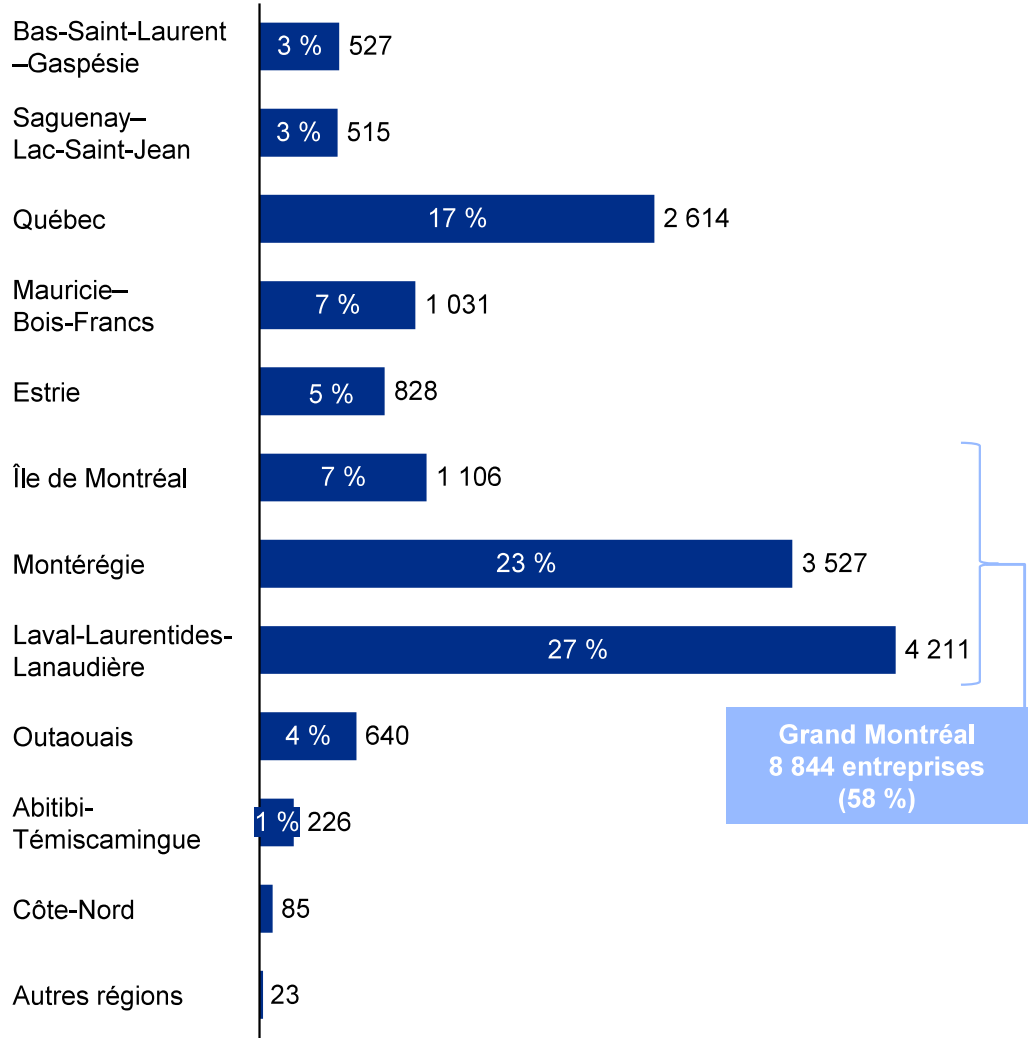
Les employeurs dans le secteur de la construction résidentielle sont concentrés dans le grand Montréal. Plus de la moitié sont situés dans cette région, soit 58 % des employeurs.

La région de Laval-Laurentides-Lanaudière est celle où l'on trouve la concentration la plus importante d'entreprises de construction du secteur résidentiel. En effet, 4 211 des employeurs de la construction résidentielle sont situés dans cette région, soit 27 % des employeurs du secteur au Québec. La Montérégie se positionne comme seconde région comptant le plus grand nombre d'employeurs avec 3 527 entreprises.

La région de Québec dispose également d'une offre d'acteurs du secteur importante. En tout, 2 614 employeurs sont situés à Québec et aux alentours.

Ainsi, on peut conclure que la majorité des employeurs de la construction résidentielle sont situés dans les pôles urbains et leurs environs. Conséquemment, en raison de la densité démographique, ces régions sont plus propices à l'inscription d'HLC.

Répartition du nombre d'entreprises actives dans le secteur résidentiel selon la région de l'entreprise
Québec, 2019, en nombre d'entreprises



Sources : CCQ, analyse RCGT

Le revenu moyen des entreprises en construction résidentielle s'élève à 520 100 $ en 2019

Les entreprises de la construction et particulièrement la construction résidentielle sont de manière générale de taille modeste. Comme présenté au préalable, 90 % des entreprises de la construction résidentielle emploient 5 travailleurs ou moins.

On peut aussi constater que l'écosystème de la construction résidentielle est principalement constitué de petites et moyennes entreprises en observant les revenus. Le quart des entreprises en construction résidentielle ont dégagé des revenus de 55 400 $ en moyenne durant l'année 2019.

Certains grands joueurs font augmenter la moyenne des revenus de ce secteur à 520 100 $ en 2019. En effet, les entreprises appartenant au quartile supérieur ont généré des revenus de 1 546 200 $ en moyenne en 2019, bien au-delà de la moyenne et des autres quartiles.

Revenu des entreprises en construction résidentielle selon le quartile[1]
Québec, 2019, en $, N = 13 842 entreprises



[1] Les quartiles répartissent l'ensemble des petites et moyennes entreprises qui travaillent dans le secteur de la construction en quatre groupes (quartiles) de la même taille en fonction des niveaux de revenus ou de la marge bénéficiaire réalisée.
Sources : Statistique Canada – Profils des petites entreprises, 2019, analyse RCGT

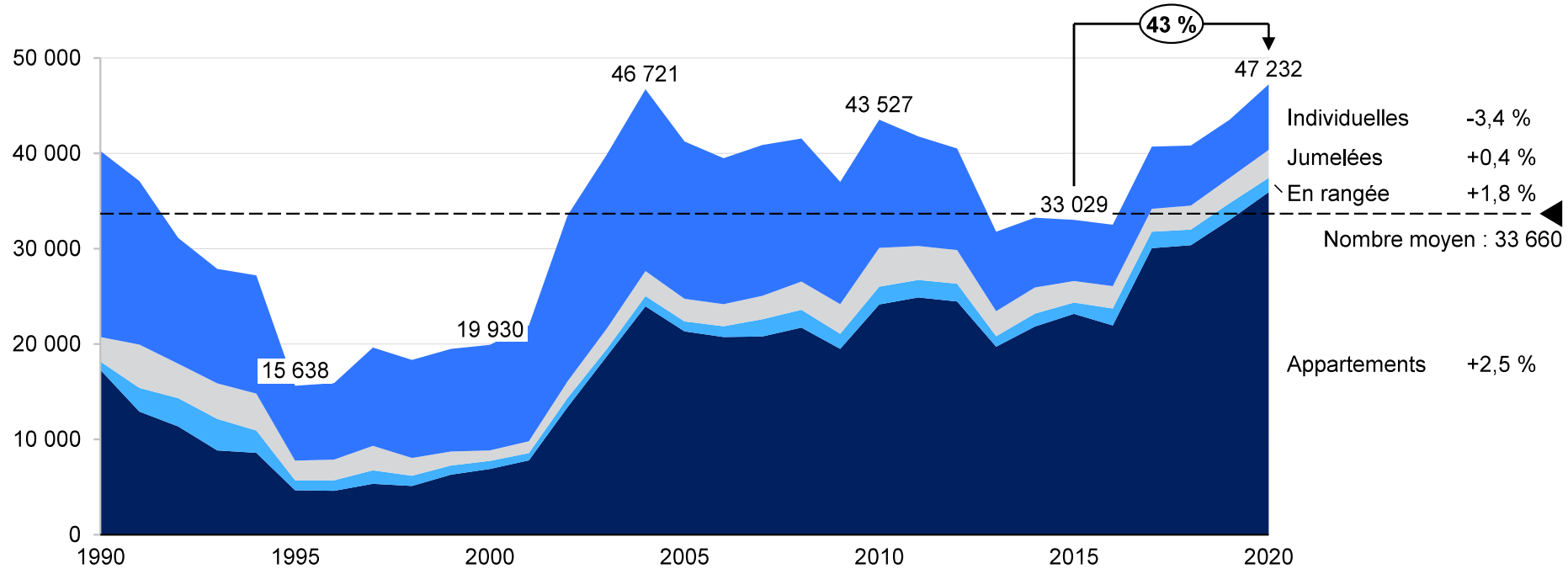
Le nombre de mises en chantier a atteint un nombre record en 2020

Le nombre de mises en chantier au Québec a connu une croissance constante depuis 2015. En 2020, on comptait 47 232 nouveaux bâtiments mis en chantier, soit le plus haut nombre des 30 dernières années. Ce besoin pour de nouvelles habitations est attribuable à la hausse de la migration au Québec selon *Prévisions sur la Construction*. Les appartements sont les types d'immeubles les plus fréquemment construits. En 2020, près de 36 000 appartements ont été mis en chantier, soit 76 % des nouveaux immeubles.

Toutefois, cette tendance ne risque pas de se maintenir. *Prévisions sur la Construction* prévoit que le nombre de nouvelles constructions devrait atteindre 35 000 en 2028, soit un niveau équivalent des mises en chantier de 2015.

Évolution des mises en chantier selon le type

Québec, 1990 à 2020, en nombre de mises en chantier, en % des mises en chantier



Sources : Prévisions sur la Construction, SCHL, analyse RCGT

Toutefois, les mises en chantier au Québec connaîtront une baisse dans les années à venir

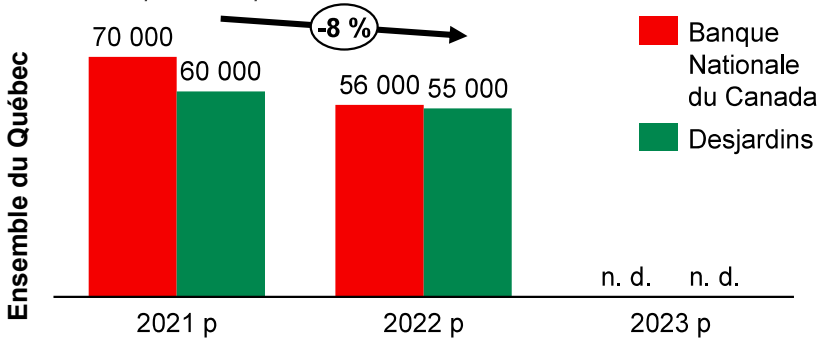
Bien qu'en 2020 le nombre de mises en chantier ait connu un sommet historique, on prévoit que la tendance s'atténuera dans les années à venir. D'après les prévisions économiques provenant de la Banque Nationale du Canada et de Desjardins, les mises en chantier baisseront de 8 % à 20 % entre 2021 et 2022. La Banque Nationale du Canada parle d'un essoufflement du secteur résidentiel.

Les deux plus grands pôles urbains du Québec, soit les RMR de Montréal et de Québec suivront la tendance provinciale à la baisse.



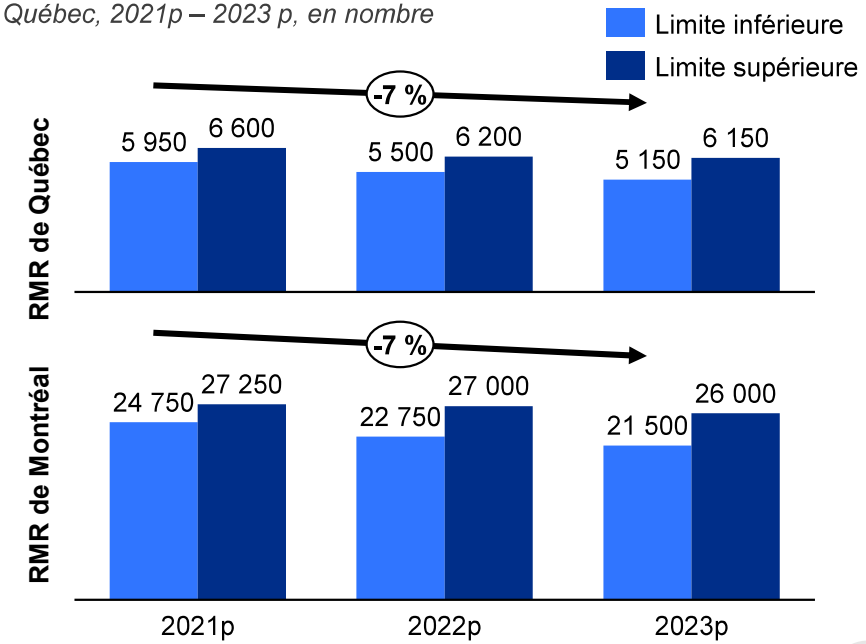
Prévisions des mises en chantier au Québec

Québec, 2021p – 2023 p, en nombre



Prévisions des mises en chantier selon la RMR[1]

Québec, 2021p – 2023 p, en nombre



[1] Région métropolitaine de recensement

Sources : Banque Nationale, Desjardins, SCHL, analyse RCGT

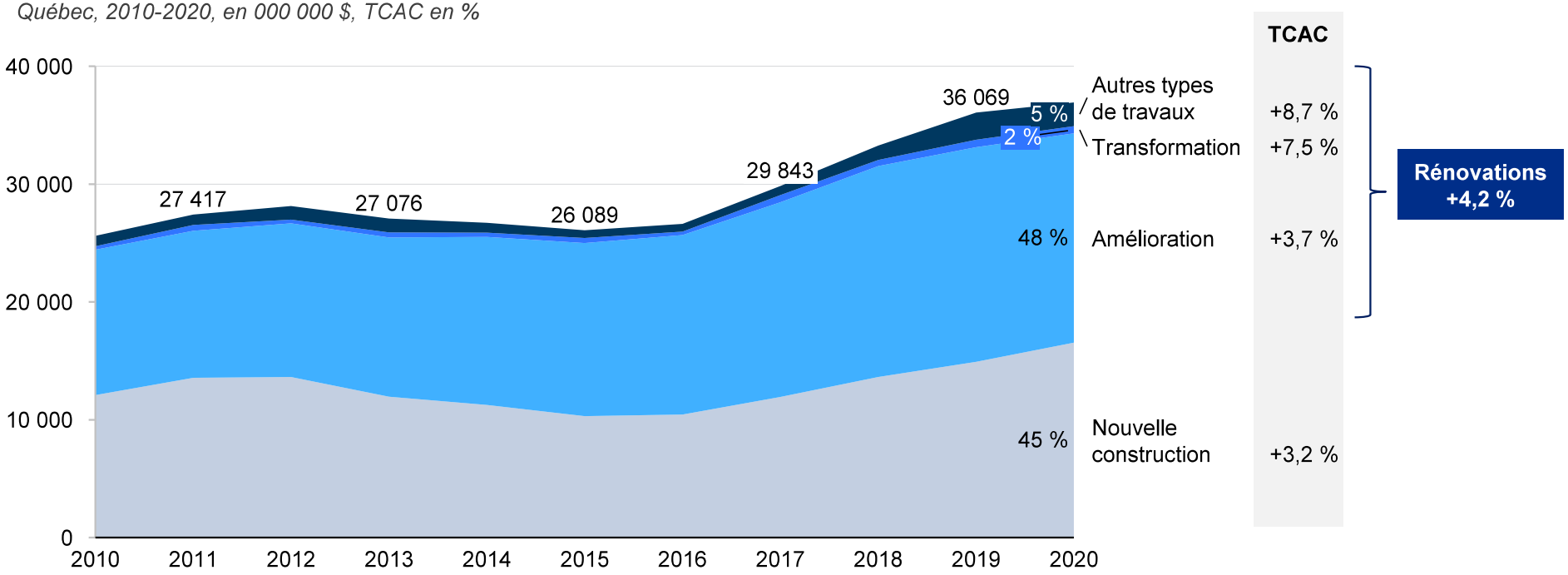
Au Québec, les investissements en rénovation augmentent plus fortement que les nouvelles constructions

Depuis 2010, le marché de la construction de bâtiments était particulièrement orienté vers les rénovations. En moyenne, les investissements en améliorations, transformations et autres types de travaux ont connu un taux de croissance annuel composé (TCAC) de 4,2 % entre 2010 et 2020. À titre de comparaison, les investissements en nouvelles constructions n'ont crû que de 3,2 % en moyenne par année au cours de cette même période.

Cet écart de 1 point de pourcentage indique que le secteur et sa croissance sont composés en majeure partie par des activités de rénovation.

Évolution des investissements en construction de bâtiments – résidentiel et non résidentiel

Québec, 2010-2020, en 000 000 $, TCAC en %



Sources : SCHL, analyse RCGT

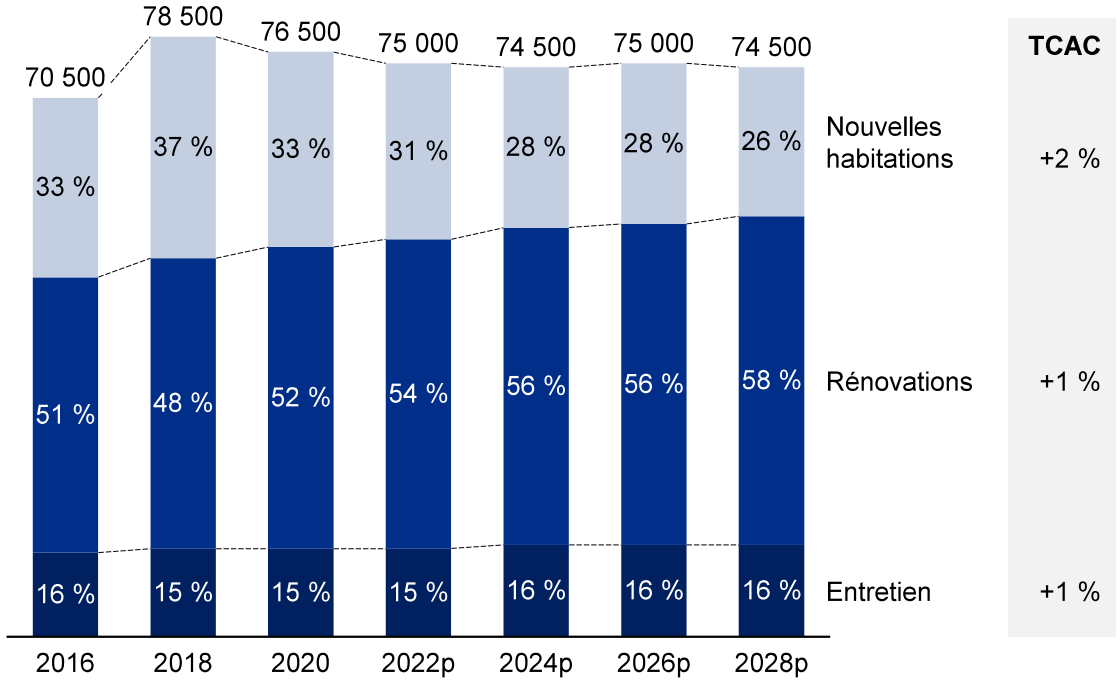
La rénovation et les travaux d'entretien occuperont le secteur de la construction résidentielle dans les prochaines années

Pour répondre à la demande croissante de rénovations immobilières, la main-d'œuvre en travaux de rénovation et d'entretien augmentera au cours des prochaines années pour représenter 74 % des emplois en construction résidentielle en 2028 selon ConstructionForecasts.

Comme on prévoit que le nombre de nouvelles mises en chantier descendra à 35 000 d'ici 2028, le nombre de travailleurs pour de nouvelles habitations connaîtra une baisse de 2 % par année.

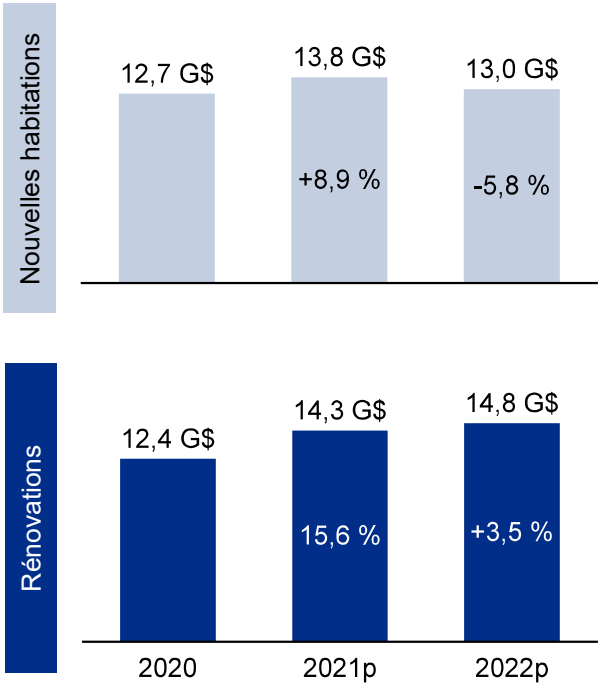
Prévisions de la croissance de l'emploi en construction résidentielle

Québec, 2016 à 2028, en nombre et % d'emploi



Prévisions des investissements et dépenses

Québec, 2020 à 2022p, en milliards $, croissance en %



Sources : Construction Forecasts, Statistique Canada, Desjardins, analyse RCGT

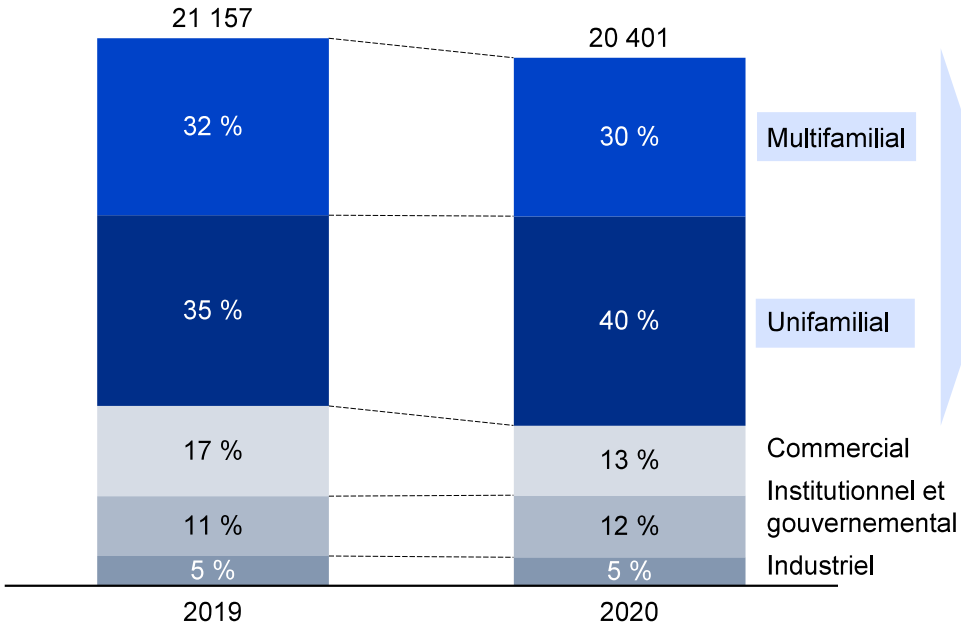
Plus des deux tiers des investissements en rénovation sont pour des bâtiments résidentiels

Comme démontré, les rénovations constituent la majeure partie des investissements dans le secteur de la construction. Ceux-ci sont particulièrement dédiés au secteur résidentiel; en 2020, 70 % des investissements avaient pour objectif d'améliorer ou de transformer un bâtiment unifamilial ou multifamilial.

De plus, les données démontrent que le secteur a présenté une certaine résilience en termes d'investissements lors de la pandémie de la COVID-19. En effet, l'on observe davantage d'investissements de rénovation dans le secteur résidentiel en 2020 qu'en 2019.

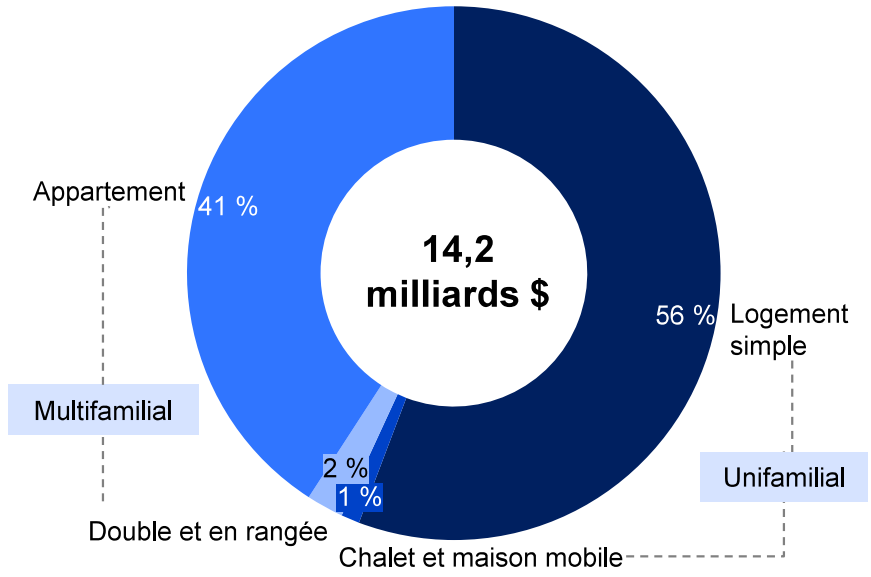
Distribution des investissements en rénovation selon le type de bâtiment

Québec, 2019-2020, en 000 000 $, TCAC en %



Distribution des investissements en rénovations selon le type de bâtiment résidentiel

Québec, 2010-2020, en % des rénovations résidentielles, en 000 000 $



Sources : Statistique Canada, analyse RCGT

Les régions en périphérie des pôles urbains connaîtront la plus forte croissance en dépenses en rénovations

La tendance à la hausse de dépenses en rénovations résidentielles se poursuivra en 2021. Dans l'ensemble du Québec, l'APCHQ prévoit une augmentation de 16 % des dépenses en rénovations résidentielles entre 2020 et 2021.

Bien qu'en dépenses absolues, la région de Montréal connaîtra l'augmentation la plus élevée du Québec, ce sera en région et dans les périphéries urbaines que les dépenses connaîtront la plus grande croissance.

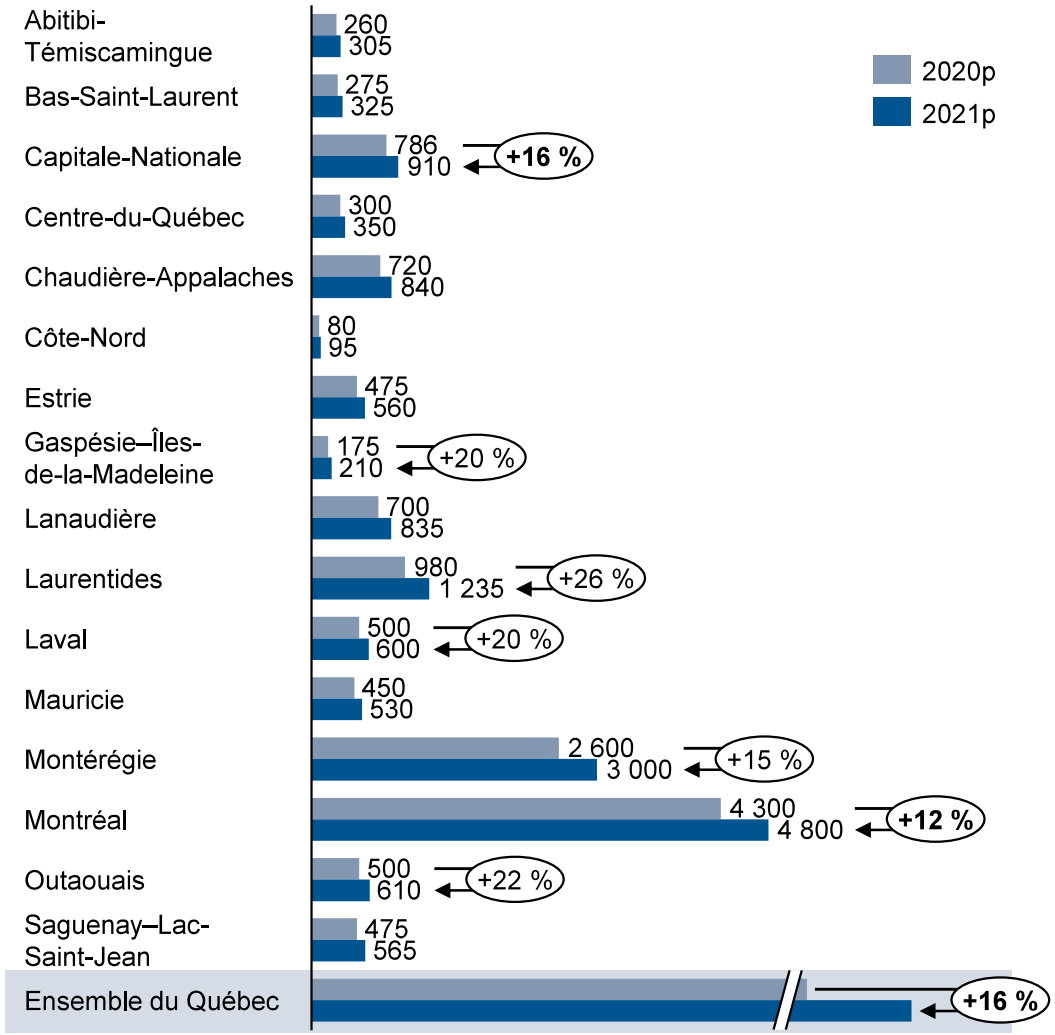
Les Laurentides, l'Outaouais et Laval sont les régions connaissant les plus fortes croissances en dépenses en rénovation ainsi que la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine.

Il est toutefois pertinent de mentionner qu'une partie des augmentations des dépenses en rénovation est causée par la forte augmentation du prix des matériaux de construction dernièrement. Ceci s'explique notamment par la forte demande et les difficultés d'approvisionnement durant la pandémie. À titre d'exemple, le coût prépandémie d'un colombage (« 2 par 4 ») en épinette était de 2,89 $. Le même produit atteignait un sommet et se vendait au prix de 9,29 $ en mai 2021, soit une augmentation de 221 % selon le Journal de Montréal. Cette tendance ne se maintiendra toutefois pas une fois les chamboulements de la pandémie de la COVID-19 terminés. Le prix du bois d'œuvre a déjà connu une baisse au cours du mois de juin et juillet 2021.

Sources : APCHQ, Journal de Montréal, analyse RCGT

Prévisions des dépenses en rénovations résidentielles selon la région

Québec, 2020p et 2021p, en 000 000 $, prévisions de décembre 2020



Les délais de paiement pour la construction résidentielle sont en moyenne de 45 jours

Les projets de construction incluent bien souvent une pyramide d'intervenants comportant plusieurs niveaux, à travers laquelle les paiements passent. Les retards non justifiés dans les paiements ont un effet multiplicateur dans cette chaîne de paiement et causent des enjeux de liquidités pour plusieurs joueurs, surtout pour ceux au bas de la pyramide qui bien souvent servent de zone tampon lorsqu'il y a des retards.

Le nombre de jours moyen qu'une entreprise de la construction résidentielle au Québec doit patienter avant d'être payée en 2019 est de 45 jours.

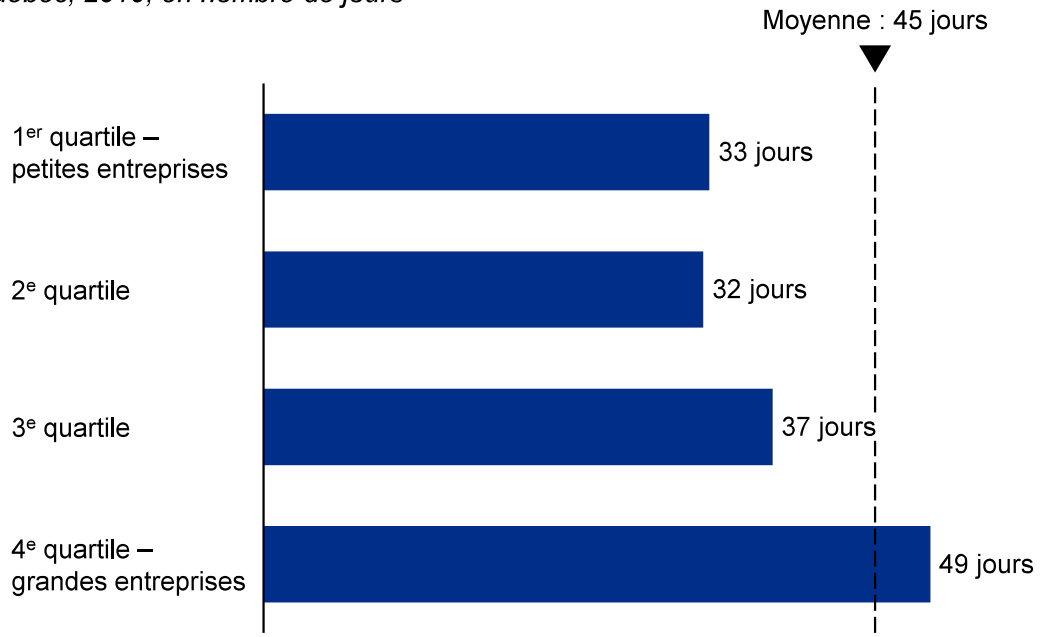
Le délai de paiement d'une entreprise semble être positivement corrélé avec la taille de l'entreprise. Les plus petites entreprises sont payées en moyenne plus rapidement, soit un délai moyen de 32 ou 33 jours. Les plus grandes entreprises de la construction résidentielle au Québec doivent patienter en moyenne 49 jours.

Définition du délai de paiement – Données sur la performance financière – Recettes et dépenses

$$\textit{Nombre de jours de délais} = \frac{\textit{Compte clients}}{\textit{Chiffre d'affaires}} * 365$$

Délais de paiement selon le quartile[1]

Québec, 2019, en nombre de jours



[1] Les quartiles répartissent l'ensemble des petites et moyennes entreprises qui travaillent dans le secteur de la construction en quatre groupes (quartiles) de la même taille en fonction des niveaux de revenus ou de la marge bénéficiaire réalisée.

Sources : Statistique Canada – Profils des petites entreprises, 2019, Étude d'impact des retards de paiement dans l'industrie de la construction au Québec, analyse RCGT

Faits saillants sur l'industrie de la construction et de la rénovation au Québec

- Les entreprises du secteur de la construction, particulièrement la construction résidentielle, sont principalement des PME de 5 employés ou moins.
- Comme le marché est principalement constitué de PME, les revenus des entreprises s'élèvent en moyenne à 520 100 $ en 2019. Le quart inférieur des entreprises du secteur de la construction résidentielle dégage un revenu annuel de 55 400 $ en moyenne.
- Les délais de paiement pour les entreprises en construction résidentielle sont en moyenne de 45 jours.
- La Montérégie et Laval-Lanaudière-Laurentides sont les régions comptant le plus grand nombre d'entreprises dans le secteur de la construction résidentielle. Ce sont ces mêmes régions qui ont connu la plus forte croissance en dépenses de rénovation au cours de la dernière année.
- Les logements unifamiliaux sont ceux qui connaissent les investissements les plus importants en rénovation.
- Bien que le secteur de la construction résidentielle et les mises en chantier aient connu une forte croissance au cours des dernières années, le marché se stabilisera dans les années à venir.
  - L'industrie de la construction résidentielle sera principalement alimentée et occupée par de la rénovation et de l'entretien et peu de mises en chantier seront entamées par rapport aux années précédentes.

Table des matières

Introduction

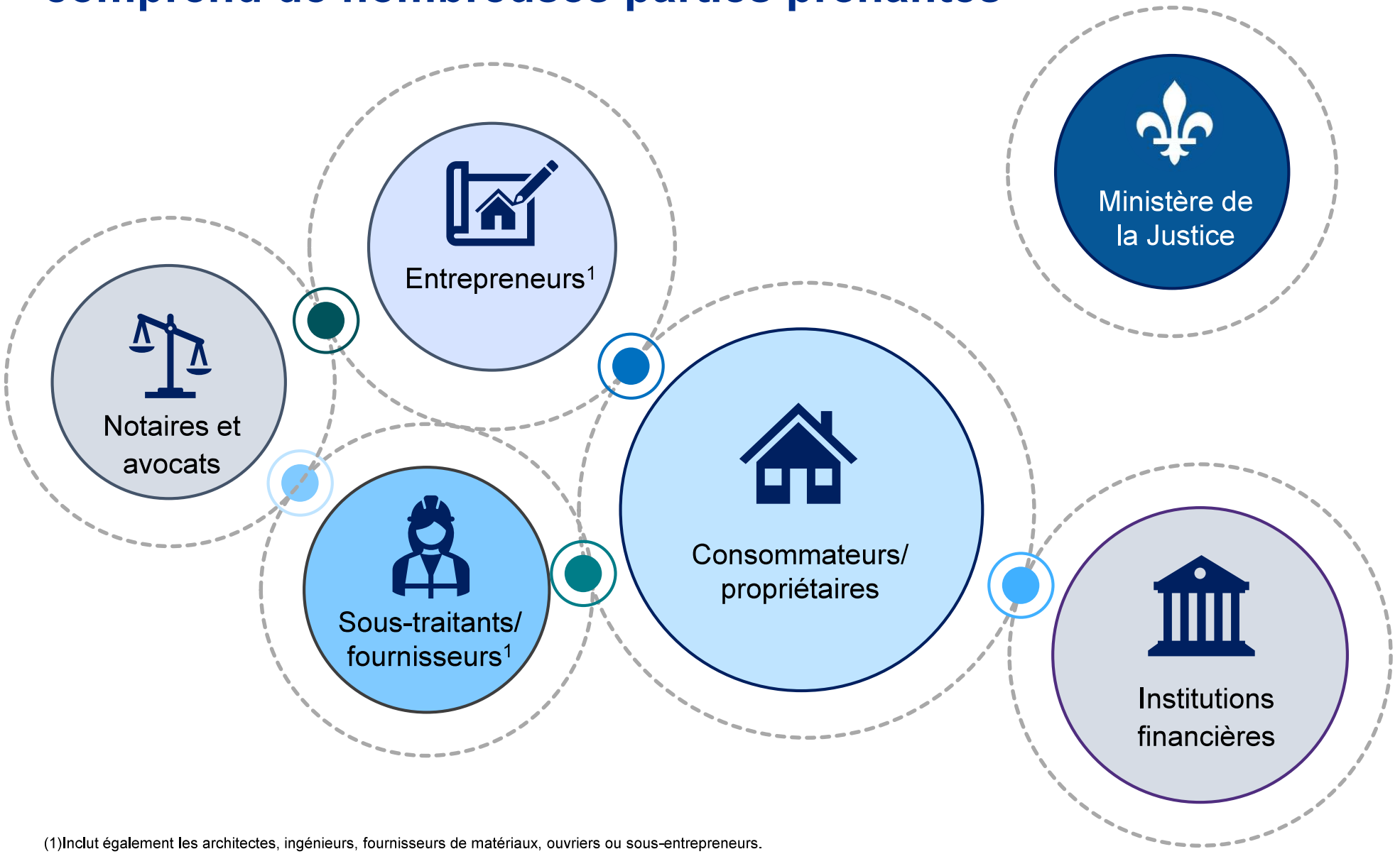
L'industrie de la construction et de la rénovation

Portrait des hypothèques légales de la construction

Enjeux et mesures suggérées

Impacts de la modification

L'écosystème des hypothèques légales de la construction comprend de nombreuses parties prenantes



(1)Inclut également les architectes, ingénieurs, fournisseurs de matériaux, ouvriers ou sous-entrepreneurs.

L'HLC est inscrite au registre foncier par le créancier et permet de protéger les sommes dues par le propriétaire

Il existe différents types d'hypothèques légales au Québec : les hypothèques légales de l'État, du syndicat des copropriétaires, d'un jugement puis de construction. Dans cette étude, nous traitons uniquement la dernière, soit les hypothèques légales de la construction.

Définition de l'hypothèque légale de la construction (HLC)

L'hypothèque légale en faveur des personnes ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble permet de protéger les sommes qui leur sont dues pour les travaux effectués. Ces personnes sont des architectes, des ingénieurs, des fournisseurs de matériaux, des ouvriers, des entrepreneurs ou sous-entrepreneurs.

Cette hypothèque a priorité sur les hypothèques conventionnelles même si celles-ci ont été publiées avant. Elle confère donc à son bénéficiaire un droit prioritaire à celui du prêteur hypothécaire sur la propriété sur laquelle elle est inscrite.

Acteurs et parties prenantes

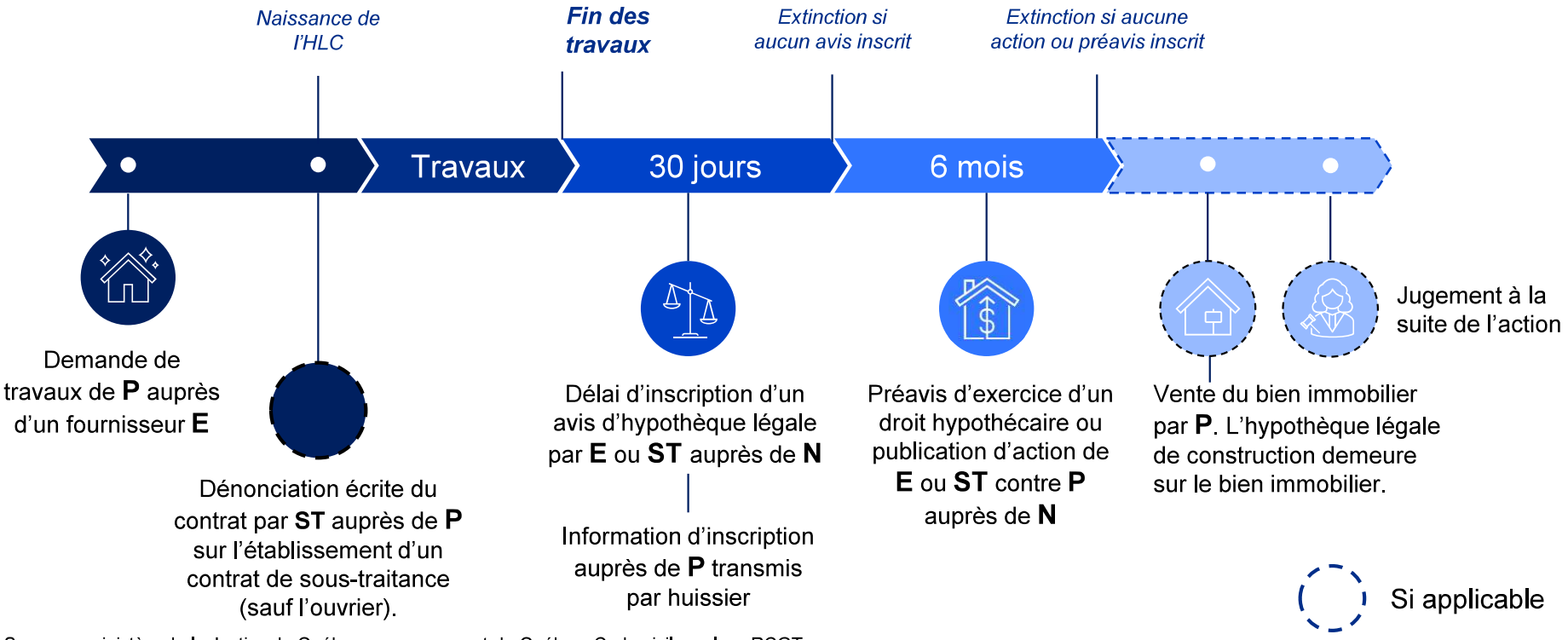
Acteurs	Description	Abré-viation
Propriétaire de l'immeuble	Partie détenant la propriété de l'immeuble et exécutant la demande initiale de travaux	**P**
Entrepreneur, fournisseur de services	Partie obtenant la demande de travaux tel architecte, ingénieur, fournisseur de matériaux, ouvrier, entrepreneur ou sous-entrepreneur. Potentiel créancier de l'HLC.	**E**
Sous-traitant	Partie n'ayant pas de lien direct avec le propriétaire. Sous-traitant mandaté par un entrepreneur général ou le fournisseur de matériaux **(F)**. Cette partie inclut les architectes, ingénieurs, fournisseurs de matériaux, ouvriers ou sous-entrepreneurs. Potentiel créancier de l'HLC.	**ST**
Notaire ou avocat	Professionnel du droit responsable entre autres de rédiger des hypothèques immobilières et d'offrir des conseil juridiques.	**N**

Sources : ministère de la Justice du Québec, gouvernement du Québec, Code civil, analyse RCGT

Plusieurs délais et conditions doivent être respectés pour inscrire et maintenir son inscription dans le registre foncier

À la suite de la demande du propriétaire (P) d'effectuer des travaux auprès d'un fournisseur ou entrepreneur (E), la naissance de l'HLC pour ce dernier a lieu. Afin qu'un sous-traitant (ST) puisse également profiter de ce droit, ce dernier doit dénoncer ses services auprès de P. À la fin des travaux, F ou ST, soit les créanciers, ont un délai de 30 jours pour inscrire l'HLC dans le registre foncier en cas de non-paiement. Pour que celle-ci perdure au-delà de 6 mois, un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou pour la publication d'action est nécessaire de la part du créancier (E ou ST). Il est pertinent de mentionner que, dans le cas de la vente du bien immobilier au cours de l'ensemble de la période, l'HLC demeure sur le bien immobilier et devient la responsabilité du nouveau propriétaire.

Schéma d'une situation type comprenant une hypothèque légale de construction

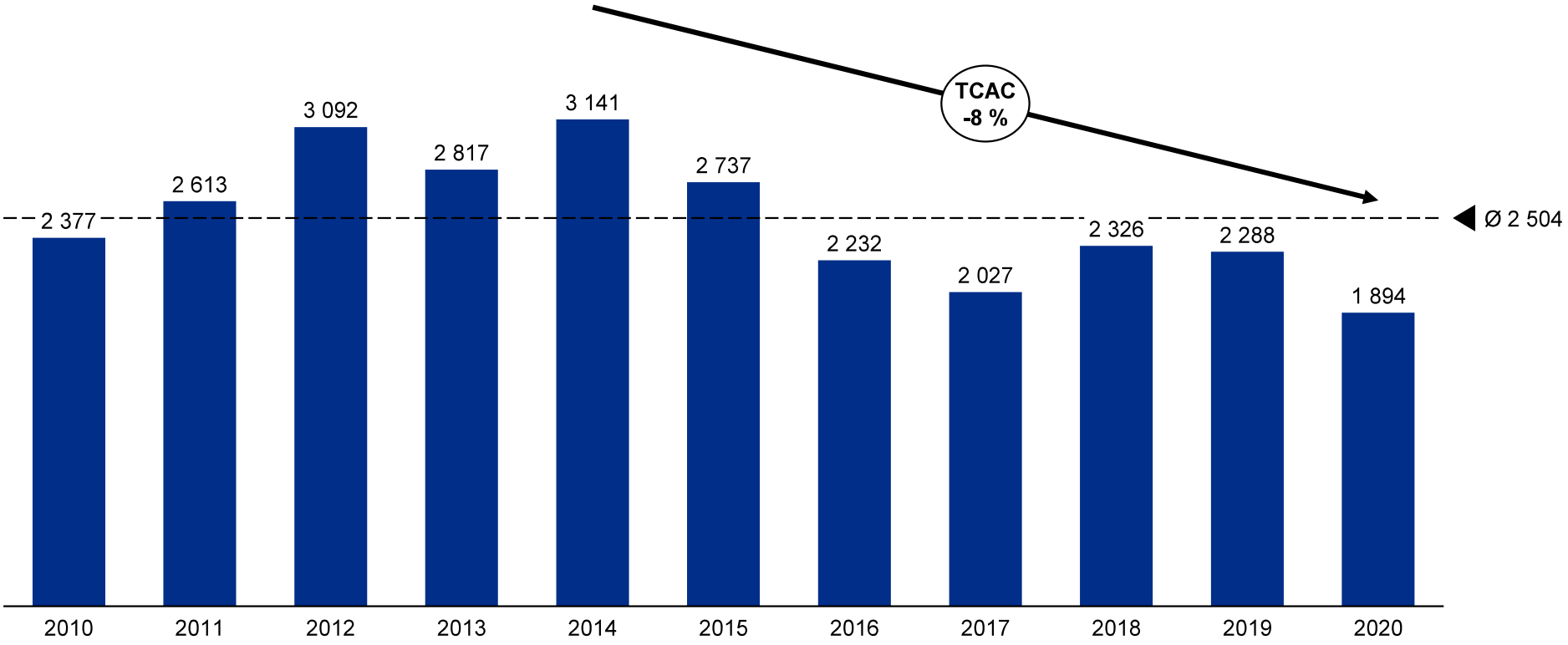


Sources : ministère de la Justice du Québec, gouvernement du Québec, Code civil, analyse RCGT

Bien qu'une baisse des HLC inscrites ait pu être observée depuis 2014, leur nombre reste supérieur à 2 000 par année

Le Registre foncier du Québec recense les inscriptions d'HLC. Depuis 2010, 2 504 HLC ont été inscrites par année au Registre en moyenne par les créanciers. L'année 2014 est celle ayant compté le plus grand nombre d'inscriptions avec un nombre record de 3 141. Cependant, le nombre de nouvelles HLC a diminué depuis avec un TCAC de -8 %. En 2020, le nombre d'inscriptions a toutefois été au plus bas. La pandémie de la COVID-19 et le ralentissement des activités de construction et de rénovation expliquent le nombre plus faible de nouvelles HLC.

Évolution du nombre d'hypothèques légales de la construction inscrites selon l'année d'inscription
Québec, 2010 à 2020, en nombre



Sources : ministère de la Justice du Québec, Registre foncier du Québec, analyse RCGT

Les montants inscrits pour les HLC sont majoritairement des sommes inférieures à 35 000 $

Parmi les 10 638 HLC analysées, la moitié des inscriptions sont pour des montants inférieurs à 33 087 $ (médiane).

Le montant inscrit représente la plus-value donnée à l'immeuble par les services fournis. Toutefois, ce montant n'est pas équivalent aux coûts des travaux effectués. Conséquemment, le montant inscrit dans l'HLC peut représenter des sommes bien au-delà de la somme contractuelle des travaux.

Cette clause s'applique uniquement pour les parties ayant signé un contrat directement avec le propriétaire.

Comme les sommes inscrites par les fournisseurs directs sont basées sur la plus-value estimée, cela laisse place à l'abus et à des surestimations.

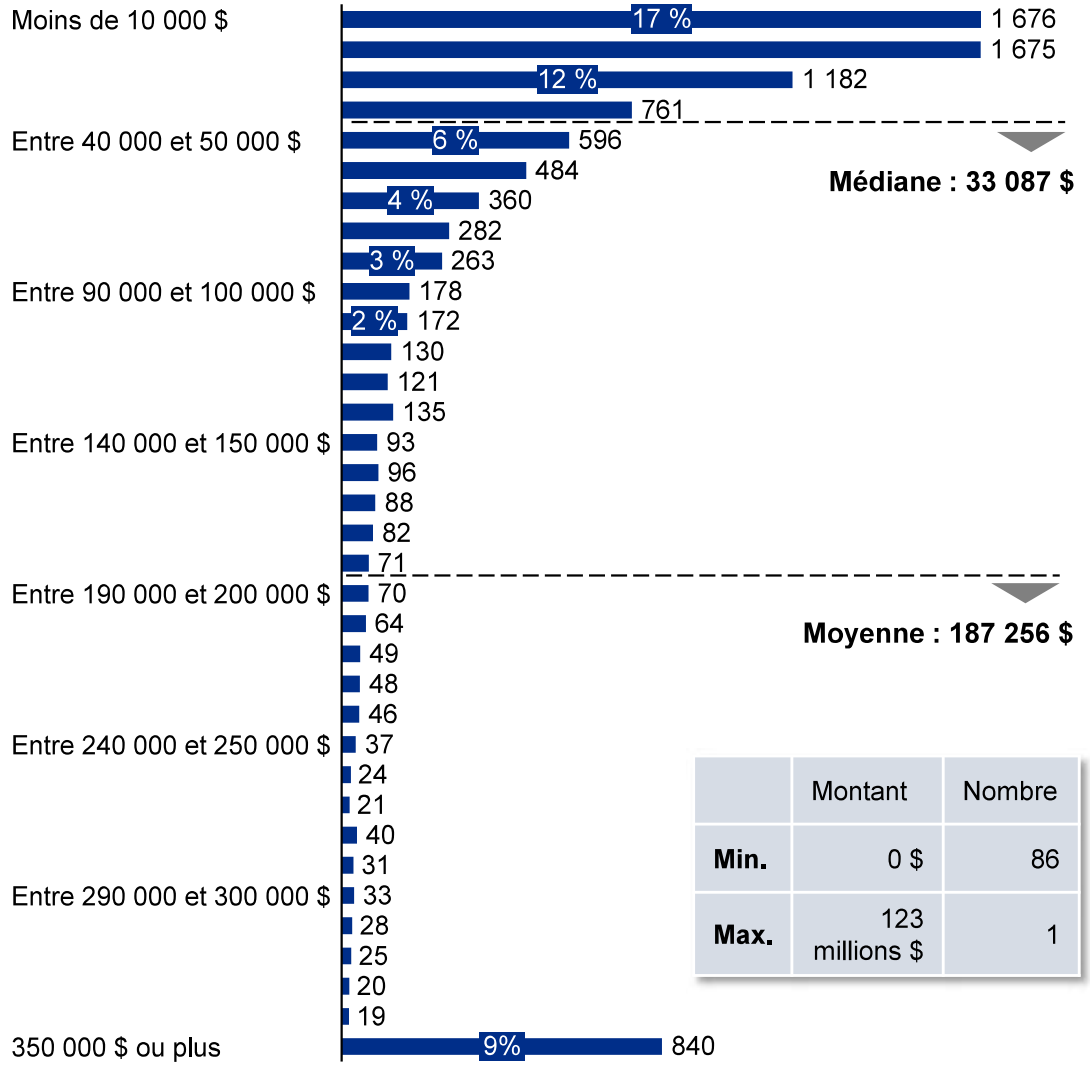
L'on recense des HLC pouvant aller jusqu'à 123 838 724 $. C'est 9 % des inscriptions inscrites qui dépassent 350 000 $ et 3 % qui dépassent 1 million $. Le montant de la créance moyen est de 187 256 $ en raison de ces montants particulièrement élevés.

Note : 86 inscriptions d'HLC sont pour des montants de 0 $. Dans les faits, il s'agit d'une erreur de retranscription dans le registre foncier.

Sources : ministère de la Justice du Québec, Registre foncier du Québec, analyse RCGT

Distribution des HLC selon le montant inscrit

Québec, 2016 à 2020, en nombre

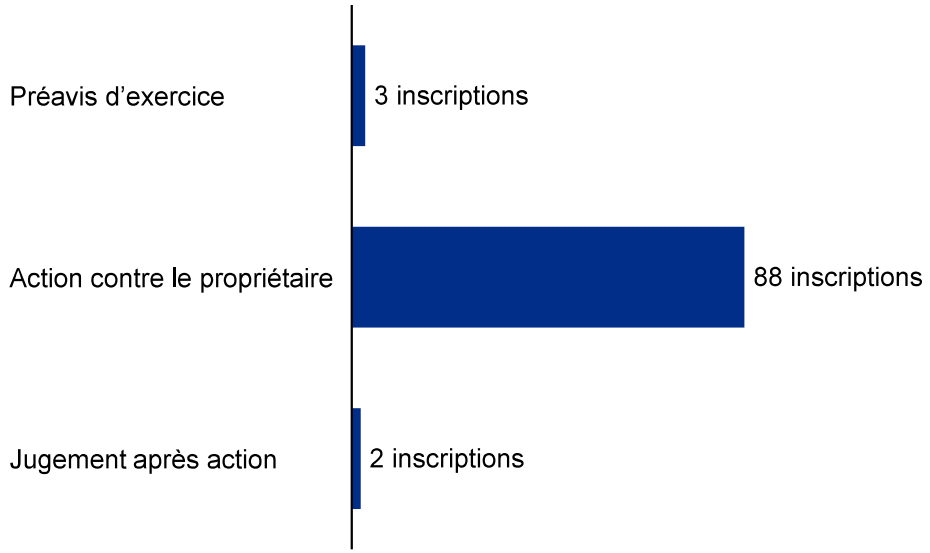


	Montant	Nombre
Min.	0 $	86
Max.	123 millions $	1

Des plus de 10 000 HLC inscrites depuis 2016, seules 88 actions ont été déposées contre le propriétaire

Depuis 2016, le nombre de préavis d'exercice, d'actions contre le propriétaire et de jugements reste limité relativement au nombre d'inscriptions d'HLC. Parmi les 10 638 HLC inscrites, seules 0,83 % ont mené à une action contre le propriétaire. L'on peut ainsi conclure que la majorité des HLC sont résolues directement entre le consommateur et le créancier. L'ACQC soutient par ailleurs qu'il s'agit d'un indicateur permettant de démontrer le déséquilibre de force et les pressions endurées par les propriétaires.

Nombre d'inscriptions selon le type
Québec, 2016 à 2020, en nombre



Extrait d'entrevue dans La Presse

LA PRESSE 4 avril 2021

« *L'écart entre le grand nombre d'inscriptions et le très faible nombre de procédures correspondantes devant les tribunaux corrobore que l'hypothèque légale est utilisée comme un moyen de pression terriblement efficace sur le consommateur et que celui-ci, la plupart du temps, choisit de payer, que ce soit justifié ou pas.* »

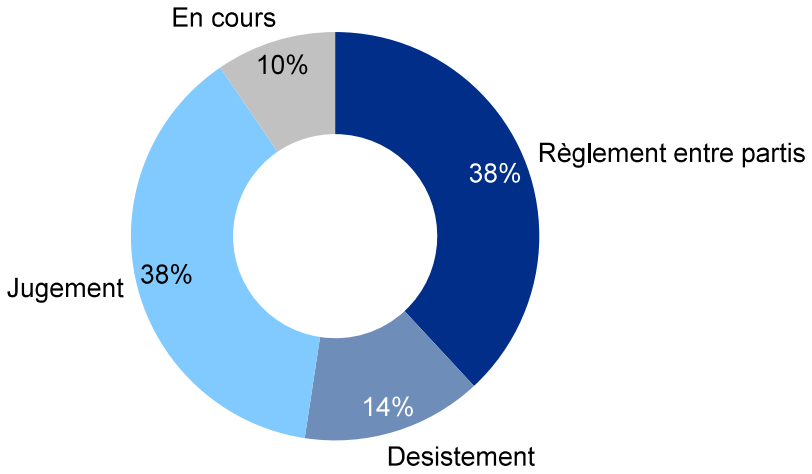
Marc-André Harnois, Directeur général de l'ACQC

Sources : ministère de la Justice du Québec, Registre foncier du Québec, La Presse, analyse RCGT

Les dossiers judiciaires en lien avec les HLC recensés révèlent que la moitié ne mène pas à de jugement

Un échantillon de 21 dossiers judiciaires a permis d'identifier 8 dossiers qui ont mené à un jugement. Par les 21 dossiers, l'on constate qu'il est courant qu'il y ait un règlement qui se fait entre les parties ou que l'un se désiste avant le jugement. Toutefois, les clauses exactes qui mènent à ces règlements ne sont pas connues et rarement recensées dans les dossiers judiciaires.

Distribution des dossiers judiciaires en lien avec les HLC
Québec, 2016 à 2020, en % de dossiers judiciaires, n=21



Deux jugements inscrits au registre foncier dans le cadre des HLC

- Deux jugements postérieurs à l'action portaient sur deux HLC inscrites dans le registre foncier en 2017. Les valeurs des créances étaient de 30 785 $ et 33 884 $. Les deux HLC ont été inscrites à deux mois d'intervalle sur la série de mêmes lots et immeubles.
- Le résultat du jugement a porté en faveur du créancier et l'hypothèque légale de la construction enregistrée a été déclarée valide.
- Toutefois, il est important de noter que la judiciarisation n'est pas toujours inscrite dans le registre foncier et que le nombre de jugements réels dépasse ceux inscrits dans le registre. Ceci s'applique également pour les dossiers judiciaires recensés. Aucun code de procédure n'existe pour les HLC.

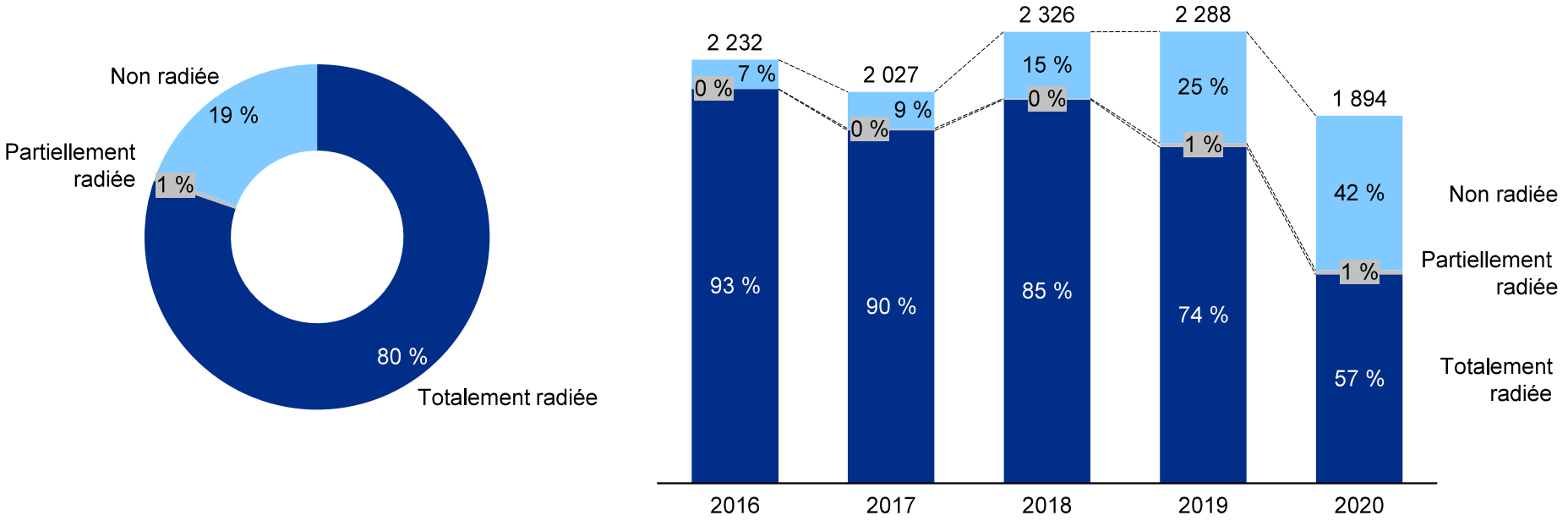
La majorité des HLC inscrites dans le registre foncier sont totalement radiées

Depuis 2016, 80 % des HLC inscrites dans le registre foncier ont été totalement radiées. Les HLC partiellement radiées se font rares; seules 59 sont recensées. L'on constate que le nombre d'HLC non radiées diminue environ de moitié chaque année.

La quantité limitée de préavis, d'actions et de jugements relativement au nombre d'HLC radiées indique que la majorité des HLC sont réglées directement entre le propriétaire et le créancier.

Les détails de la radiation ne sont pas accessibles par le registre foncier, ne permettant pas d'interpréter les conditions dans lesquelles celles-ci se déroulent.

Distribution et évolution des HLC selon le statut de radiation
Québec, 2016 à 2020, en % moyen et en % du nombre d'HLC inscrites



Sources : ministère de la Justice du Québec, Registre foncier du Québec, analyse RCGT

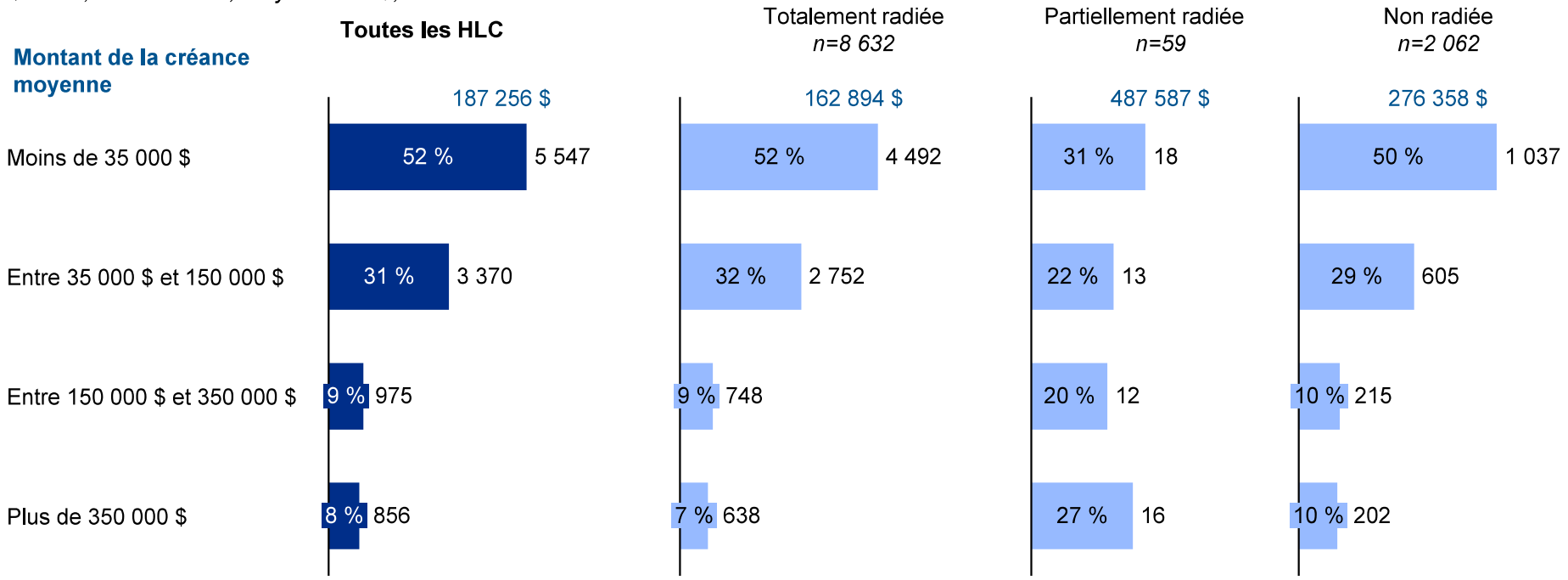
Les HLC non radiées ou partiellement radiées sont en moyenne des créances plus élevées

Le montant moyen d'une HLC est de 187 256 $ pour les inscriptions entre 2016 et 2020. À titre de rappel, plus de la moitié des montants des inscriptions d'HLC sont pour des sommes inférieures à 35 000 $. Ces montants sont pour toutes HLC confondues, peu importe leur statut de radiation.

L'on constate que les HLC radiées ont des montants de créances légèrement inférieurs à la moyenne. Puis les HLC non radiées, soit celles encore en cours, sont en moyenne plus élevées. La distribution des HLC non radiées est similaire à la moyenne. L'on constate toutefois que le poids des HLC de plus 350 000 $ est légèrement supérieur à la moyenne. Le montant moyen des créances, lui, est largement supérieur, soit de 113 464 $, indiquant que certains montants très élevés sont présents dans le sous-groupe des HLC non radiées.

Nombre d'inscriptions selon le statut de radiation

Québec, 2016 à 2021, moyenne en $, en nombre et en % du nombre d'HLC



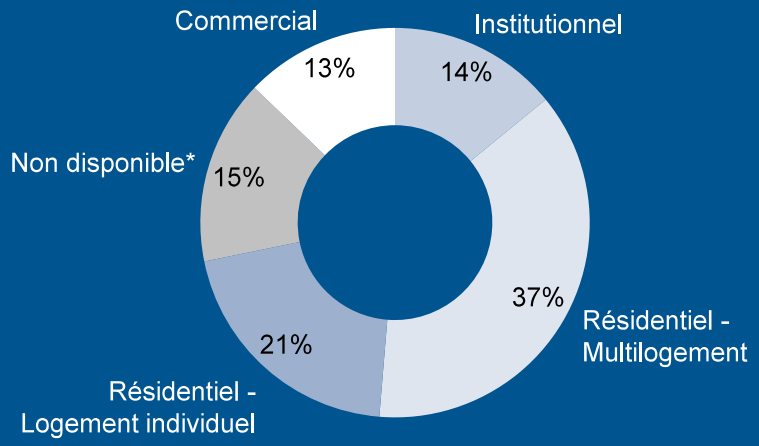
Sources : ministère de la Justice du Québec, Registre foncier du Québec, analyse RCGT

L'analyse approfondie d'un échantillon d'HLC a été menée et a permis d'identifier certains constats sur la situation actuelle

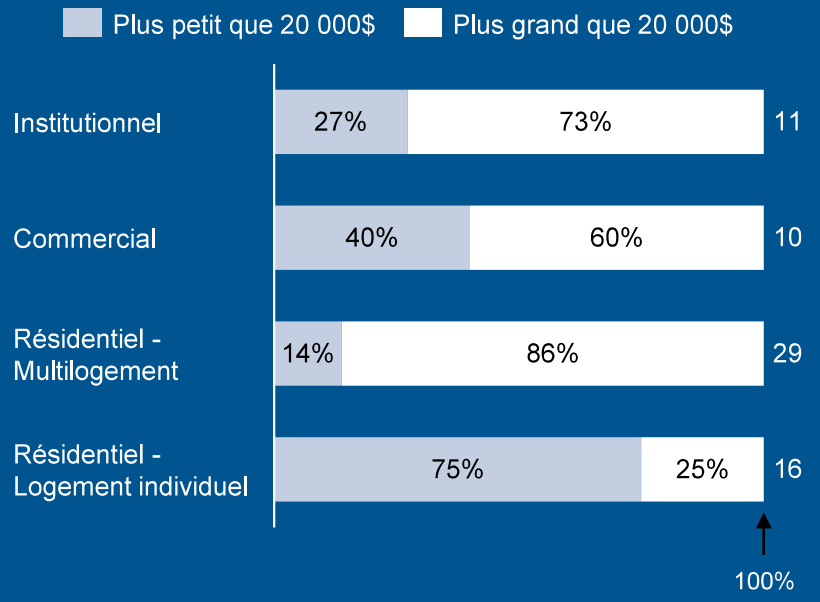
Les hypothèques légales inscrites au registre foncier portent sur différents types de bâtiments et propriétaires. Les bâtiments résidentiels avec plusieurs logements tels que les *condos* et les copropriétés sont ceux le plus fréquemment touchés par les HLC. 37 % des HLC inscrites s'appliquent pour ce type de bâtiment et 21 % sur des logements résidentiels individuels. Il est important de mentionner que les HLC peuvent également s'appliquer pour des travaux sur des bâtiments commerciaux et institutionnels. Par ailleurs, plusieurs inscriptions affectaient des bâtiments et travaux appartenant à une instance publique.

Le montant des créances inscrit varie également selon le type de travaux et de bâtiment. Les HLC sur les bâtiments multi logement sont dans 86 % des cas au-dessus de 20 000 $, alors que pour les logements individuels, la tendance est inversée. 75 % des créances inscrites sont en dessous de 20 000 $.

Distribution des inscriptions d'HLC selon le type de bâtiment
Québec, 2016 à 2020, en % de l'échantillon d'HLC, n=81



Distribution des inscriptions d'HLC selon la créance et le type de bâtiment
Québec, 2016 à 2020, en % de l'échantillon d'HLC, n=81



*Non disponible : Les données présentées dans le registre foncier sont limitées et ne permettent pas d'identifier le type de bâtiment ou de propriétaire sur le lot au moment de l'inscription de l'HLC

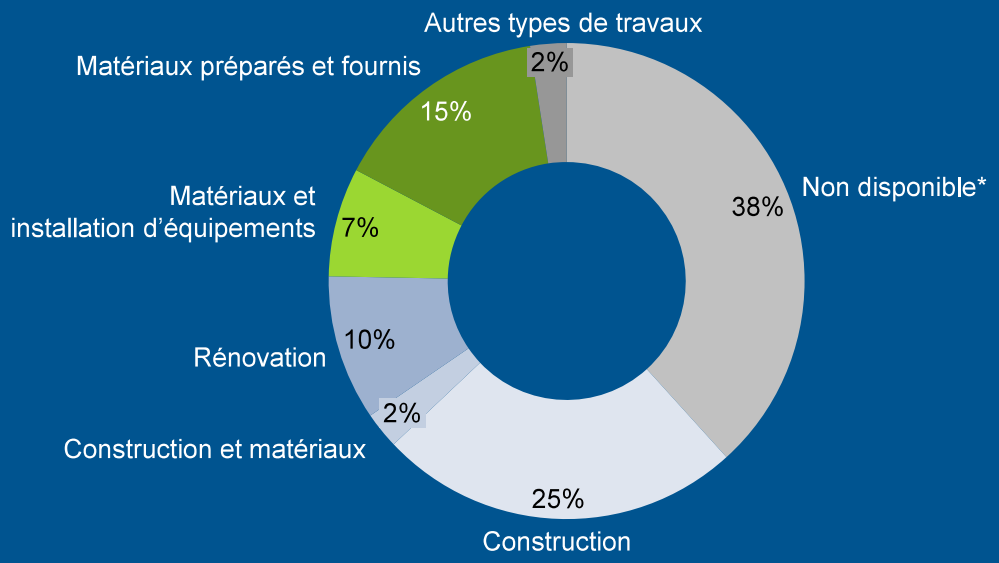
Sources : ministère de la Justice du Québec, Registre foncier du Québec, analyse RCGT

Le type de travaux est rarement mentionné dans les documents disponibles du registre foncier

Les HLC s'appliquent pour des travaux de construction et/ou de rénovation, incluant les partis ayant fourni les matériaux de construction. Il est exceptionnel que des détails et précisions sur le type de travaux soient inscrits dans les documents publiés au registre foncier.

Cependant, il est fréquent que les inscriptions des HLC portent sur des matériaux préparés et fournis qui n'ont pas été payés. Cette situation a été recensée dans 22 % des HLC analysées.

Distribution des inscriptions d'HLC selon le type de travaux
Québec, 2016 à 2020, en % de l'échantillon d'HLC, n=81



* Non disponible : Les données présentées dans le registre foncier sont limitées et ne permettent pas d'identifier le type de travaux

Sources : ministère de la Justice du Québec, Registre foncier du Québec, analyse RCGT

Exemples de types de travaux recensés

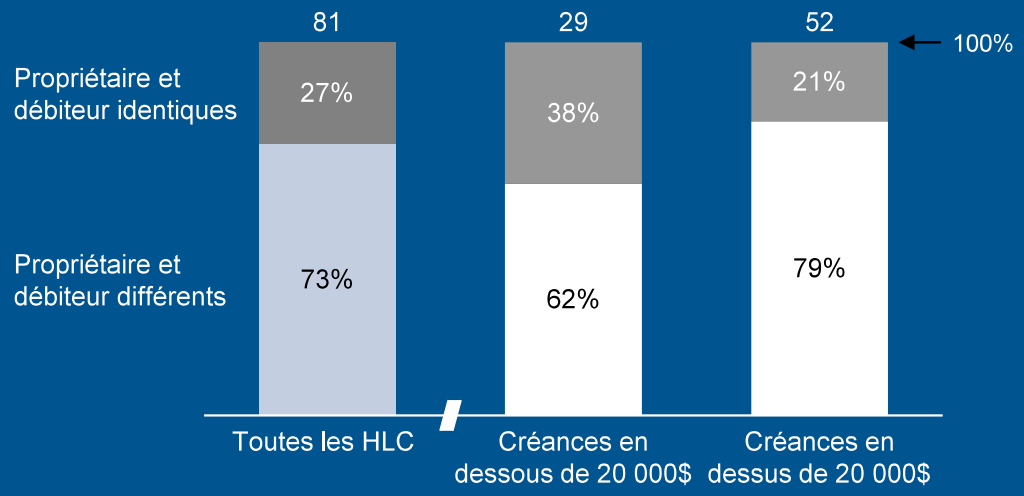
- *Vitrerie*
- *Installation d'aqueduc, égouts sanitaires et pluviales et de fondation de chaussée*
- *Finition intérieure (placoplâtre)*
- *Excavation, remblayage et pose de conduits*
- *Matériaux pour cadres, portes d'acier et quincaillerie*
- *Fabrication et installation d'armoires de cuisine*
- *Réfection de toiture*
- *Isolation*

Les sous-traitants sont ceux qui inscrivent des avis d'HLC dans près du deux tiers des cas

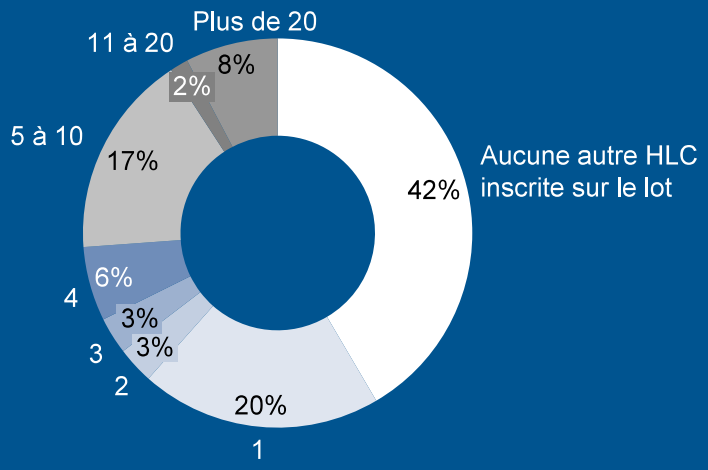
Dans la minorité des inscriptions d'HLC, le débiteur est également le propriétaire du bâtiment. L'on constate une grande majorité d'HLC où le débiteur est un entrepreneur ou un autre parti autre que le propriétaire. Pour les HLC où la créance est en dessous de 20 000 $, il est un peu plus fréquent d'observer des inscriptions où le débiteur est identique au propriétaire. Ainsi, l'on peut conclure que ce sont dans la plupart des situations, les sous-traitants qui inscrivent les HLC au registre foncier.

Par ailleurs, il n'est pas rare qu'un même lot contienne plusieurs inscriptions d'HLC. Seules 42 % des inscriptions d'HLC analysées n'affichaient pas d'autre HLC sur le même lot. Certains lots ont été identifiés avec plus de 60 inscriptions d'HLC depuis 2016.

Distribution des inscriptions d'HLC selon le propriétaire et le débiteur
Québec, 2016 à 2020, en % de l'échantillon d'HLC, n=81



Nombre d'autres HLC inscrites sur le même lot
Québec, 2016 à 2020, en % de l'échantillon d'HLC, n=81



Sources : ministère de la Justice du Québec, Registre foncier du Québec, analyse RCGT

Un seuil minimal de 20 000 $ pour les HLC affecterait 670 HLC en moyenne par année, soit 34 % des HLC

Les conséquences importantes liées aux HLC justifient peu son inscription pour de petits montants. Pour cette raison, le MJQ envisage d'instaurer un seuil minimal pour la garantie inscrite pour les HLC.

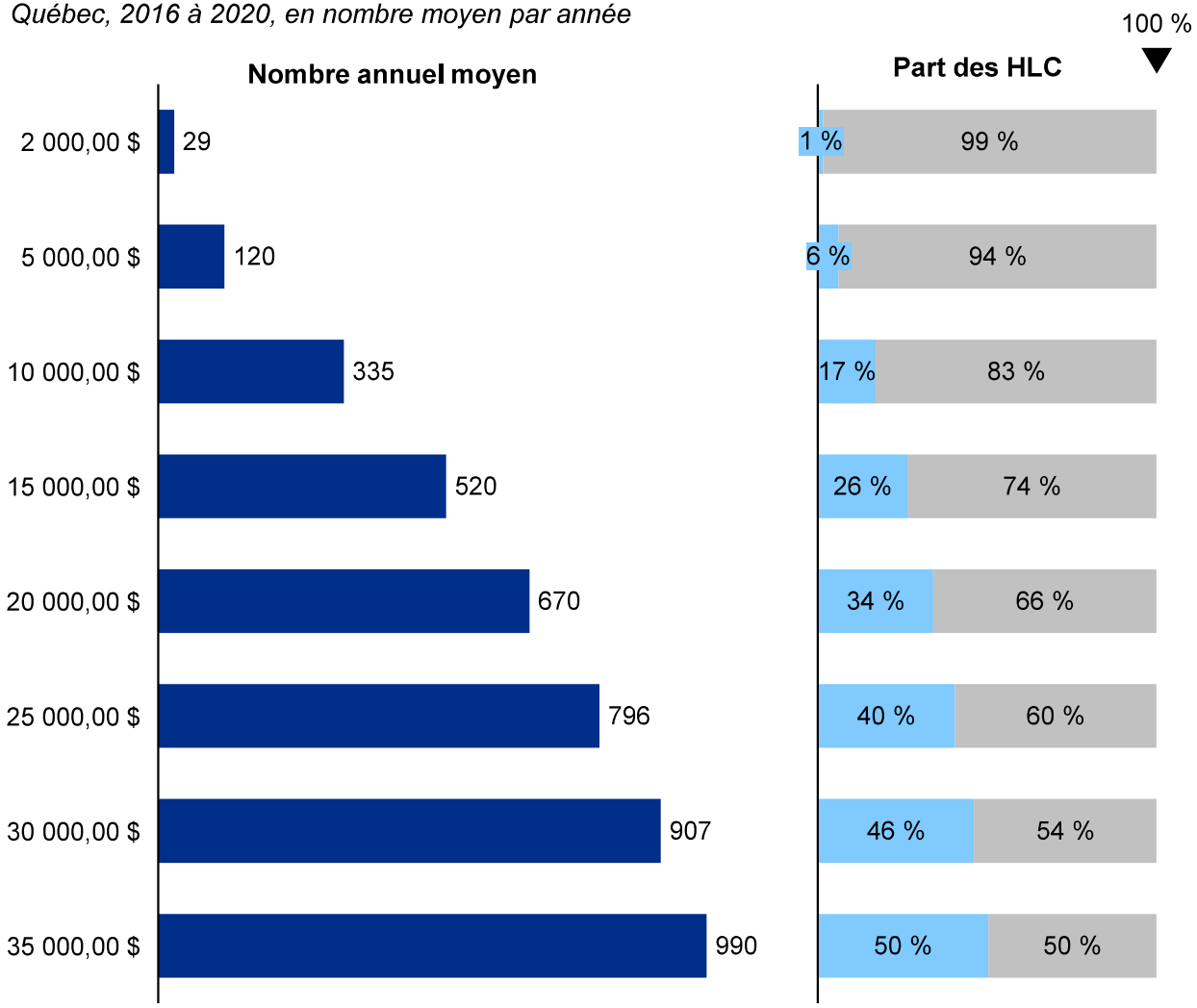
Grâce à ce seuil, le nombre d'HLC futures pouvant être inscrites sera réduit. Un seuil minimal de 20 000 $ pour toute inscription d'HLC réduirait en moyenne ce nombre de 670 par année. Sur la base des HLC inscrites entre 2016 et 2020, ceci représente 34 % de l'ensemble des HLC.

Plus le seuil est bas, moins le nombre potentiel d'HLC touchées changera. À titre d'exemple, un seuil à 15 000 $ pour une inscription réduirait le nombre d'inscriptions de 26 % et un seuil à 10 000 $ de 17 %.

Au contraire, des seuils plus élevés réduisent le nombre d'inscriptions possibles dans l'avenir.

Nombre annuel moyen et part d'HLC affectées selon le seuil

Québec, 2016 à 2020, en nombre moyen par année



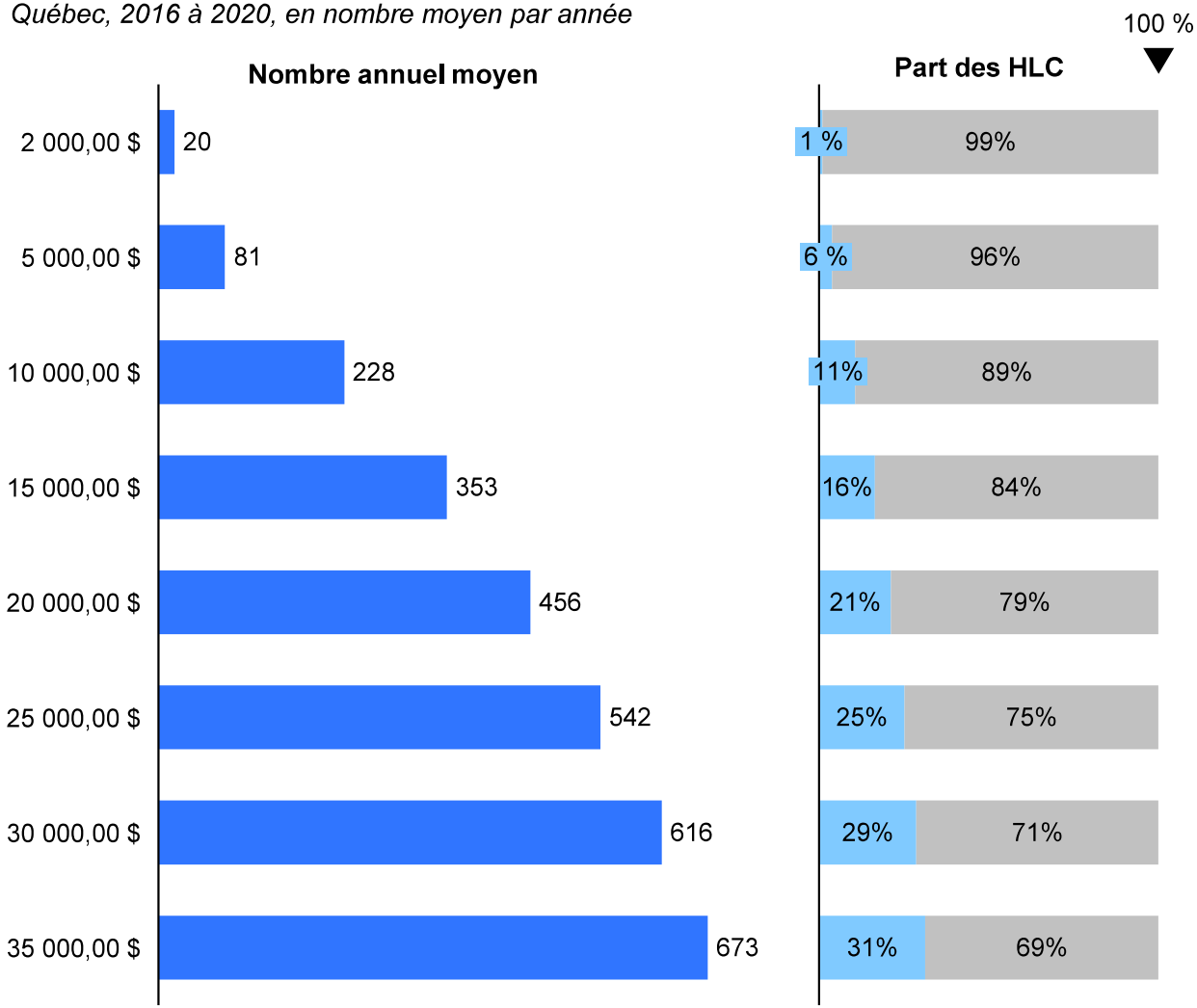
Sources :ministère de la Justice du Québec, Registre foncier du Québec, analyse RCGT

En ciblant uniquement les HLC résidentielles, le nombre d'inscriptions impactées s'élève à 456

En posant l'hypothèse que 68% des HLC inscrites au registre foncier concernent des travaux sur des immeubles résidentiels, un seuil de 20 000$ affectera 456 inscriptions d'HLC par année en moyenne.

Ce seuil envisagé par le MJQ impacterait en moyenne 21% des HLC inscrites par année.

Nombre annuel moyen et part d'HLC résidentielles affectées selon le seuil
Québec, 2016 à 2020, en nombre moyen par année



Note : Ces estimations s'appuient sur l'hypothèse que la part d'HLC sur les immeubles résidentiels est normalement distribué sur l'ensemble des créances. Considérant que les créances liées aux travaux sur des immeubles résidentiels sont en général inférieurs que les créances commerciales et institutionnels, ces analyses peuvent être interprétées comme des sous-estimations.

Sources : Ministère de la Justice du Québec, Registre foncier du Québec, analyse RCGT

Des formations sur le HLC et des accompagnements juridiques pour les entreprises sont offerts

Ayant reconnu les HLC comme un outil efficace pour le paiement des créances, les associations telles que l'APECQ offrent des formations auprès des entreprises pour maîtriser le processus des HLC.

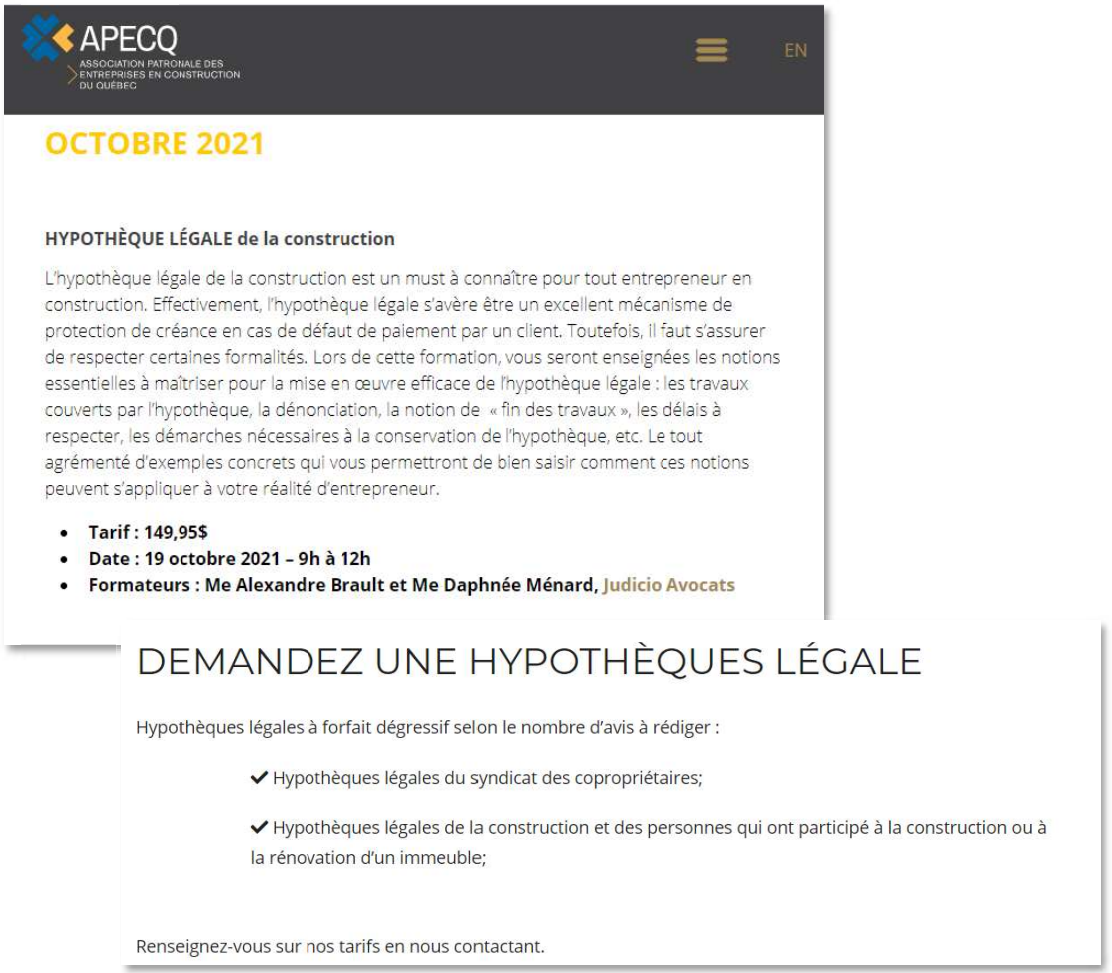
« L'HLC est un must à connaître pour tout entrepreneur en construction (…) elle s'avère être un excellent mécanisme de protection de créance en cas de défaut de paiement par un client. »

Extrait de description de formation sur les HLC

Certains cabinets d'avocats spécialisés en droit de la construction offrent même des prix dégressifs selon le nombre d'avis à publier.

Ces offres de service démontrent que la publication d'avis peut se faire de manière méthodique et en grandes quantités. Le recours aux HLC n'est plus limité aux situations exceptionnelles comme initialement conçu, mais est employé à plus grande échelle, systématiquement et fréquemment.

Capture d'écran des formations et services juridiques offerts



Sources : FISET légal cabinet d'avocats, APECQ, analyse RCGT

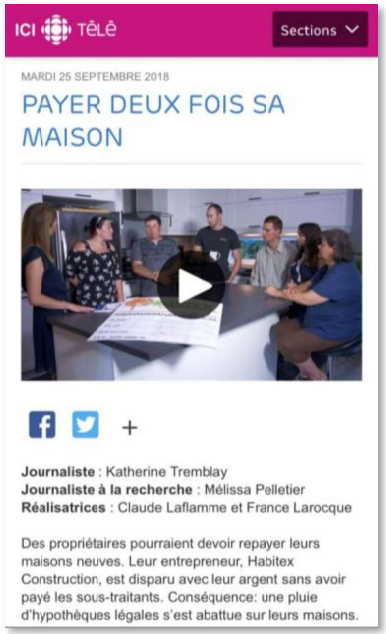
Les médias mettent en garde les consommateurs depuis de nombreuses années sur les risques des HLC

L'attention médiatique sur les HLC n'est pas une tendance récente. L'on recense des articles sensibilisant les propriétaires aux risques des HLC déjà en 2006. Plus de 176 publications dans l'actualité sur le sujet sont dénombrées lors d'une recherche Google[1].

Le déséquilibre de force et la disparité en termes de transparence d'information sur le sujet sont fréquemment abordés dans la presse. La complexité du sujet et l'occurrence rare de ce genre de situations pour les consommateurs créé des situations où les propriétaires sont peu informés des risques et possibilités d'HLC. Pour cette raison, les publications et mises en garde se font régulièrement dans la presse.

Capture d'écran des articles de presse sur les HLC







[1] En date du 6 juillet 2021

Sources : La Presse, Radio Canada, Google, analyse RCGT

Les autres provinces canadiennes s'appuient sur des lois similaires, toutefois aucune étude économique n'a été publiée

Toutes les provinces du Canada ainsi que de nombreux pays ont des lois équivalentes aux HLC. Elles s'appellent entre autres Loi sur le privilège en Ontario et au Manitoba. Ayant chacune ses particularités, elles ont toutes l'objectif premier de protéger les garanties des créanciers dans le secteur de la construction.

Régulièrement mises à jour et modifiées, les lois sur les HLC dans les autres provinces sont également source de discussion dans l'optique d'être optimisées. Fréquemment, les discussions sont menées également dans le cadre de règlementations liées aux délais de paiement.

Recensement du nom des lois équivalentes aux HLC des autres provinces du Canada

Province	Titre de la Loi
Colombie-Britannique	Builders Lien Act
Alberta	Builders' Lien Act
Ontario	Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction
Saskatchewan	Builders' Lien Act
Manitoba	Loi sur le privilège du constructeur
Nouveau-Brunswick	Mechanics' Lien Act
Nouvelle-Écosse	Builders' Lien Act
Île-du-Prince-Édouard	Mechanics' Lien Act
Terre-Neuve-et-Labrador	Mechanics' Lien Act
Yukon	Builders Lien Act
Territoires du Nord-Ouest	Mechanics Lien Act
Nunavut	

Sources : Rapport de l'Examen d'experts de la Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction de l'Ontario, analyse RCGT

Table des matières

Introduction

L'industrie de la construction et de la rénovation

Portrait des hypothèques légales de la construction

Enjeux et mesures suggérées

Impacts de la modification

L'ACQC a lancé une pétition et a publié des revendications concernant les HLC

L'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction a publié le 24 mars une pétition sur le site de l'Assemblée nationale. Lors de sa clôture le 24 juin, la pétition comptait 2 239 signatures.

ACQC
ASSOCIATION DES CONSOMMATEURS POUR LA QUALITÉ DANS LA CONSTRUCTION

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

Pétition : Modification de la législation encadrant l'hypothèque légale dans le domaine de la construction

Considérant que :

- l'hypothèque légale de la construction est un droit disproportionné qui permet notamment aux entrepreneurs en rénovation, pour être payé, de faire vendre en justice une maison sur laquelle ils ont travaillé, peu importe le montant dû;
- s'en inscrit de 800 à 1 000 chaque année pour un montant de moins de 20 000 $;
- les coûts élevés pour les contester devant les tribunaux incitent des victimes de travaux bâclés à renoncer à leurs droits en acceptant de payer pour des travaux mal réalisés, certains entrepreneurs profitant des règles actuelles pour faire pression sur leurs clients insatisfaits;
- lors de leur inscription au Registre foncier, aucune vérification n'est faite quant à leur bien-fondé;
- l'industrie de la construction est le seul secteur au Québec à bénéficier d'un tel levier de négociation sur ses clients;
- le ministre de la Justice s'était engagé en campagne électorale à modifier la législation actuelle

3 propositions

- Interdire l'inscription d'une hypothèque légale de la construction pour une **créance de moins de 15 000 $,** le maximum admissible aux petites créances;
- qu'une hypothèque légale de la construction ne permette plus la **saisie d'un immeuble servant de résidence principale** au propriétaire pour garantir le paiement d'une créance inférieure à 20 000 $;
- qu'une hypothèque légale de la construction soit présumée abusive lorsque les **travaux effectués par l'entrepreneur comportent des vices, des malfaçons** ou ne respectent pas les règles de l'art, afin que puissent être réclamés des dommages-intérêts.

Sources : ACQC, Assemblée nationale du Québec, analyse RCGT

Un groupe d'experts mandaté par la Chambre des notaires a relevé de nombreux enjeux relatifs aux HLC et propose des recommandations (1/4)

1

Enjeux



Actuellement, bien qu'ils n'aient pas de relation contractuelle avec le propriétaire, les sous-fournisseurs ont accès à la publication d'avis d'hypothèque. Ceci :

- accroît le risque pour un propriétaire d'assumer un double paiement d'une même créance;
- élargit le nombre de personnes pouvant bénéficier de l'HLC.

Recommandation

Exiger une relation contractuelle avec le propriétaire ou l'entrepreneur pour le fournisseur de matériaux

2

Enjeux



- L'ouvrier n'a pas l'obligation de dénoncer son contrat de travail au propriétaire avant d'entamer les travaux. Celui-ci peut alors publier un avis d'HLC sans dénonciation pour garantir le paiement de son salaire par son employeur.
- Le Code civil ne propose pas de définition de l'ouvrier permettant à un entrepreneur de publier un avis d'HLC sans dénoncer. Le propriétaire devra prouver et assumer les coûts de la radiation en raison de la mauvaise foi du parti s'étant fait passer pour un ouvrier.
- L'exception mentionnée pour l'ouvrier n'est plus adaptée aux réalités d'aujourd'hui où la syndicalisation entre autres leur apporte une protection importante.

Recommandation

Retirer l'ouvrier de l'article 2726 C.c.Q.

3

Enjeux



Le code de procédure civile comprend une disposition qui protège la saisie de la résidence principale lorsque les créances sont inférieures à 20 000 $. L'hypothèque ne peut grever de biens insaisissables telle que la résidence principale (article 700 C.p.c), mais ceci ne s'applique pas aux HLC. Rappelons que la moitié des HLC inscrites au registre foncier sont inférieures à 33 087 $.

Recommandation

Ajouter à l'article 700 C.p.c une interdiction de saisie pour exécuter une créance garantie par une HLC de moins de 20 000 $. Ceci protégerait la résidence principale des propriétaires.

Légende Proposition envisagée Proposition non envisagée

Un groupe d'experts mandaté par la Chambre des notaires a relevé de nombreux enjeux relatifs aux HLC et propose des recommandations (2/4)

	Enjeux	La publicité des droits qui rend ces derniers opposables au tiers et établit leur rang ne s'applique pas aux HLC. • L'avis de conservation d'une HLC peut être publié bien après l'acquisition d'un immeuble d'un nouveau propriétaire. La dénonciation des sous-traitants au propriétaire présente ses limites, car elle n'informe pas un éventuel nouveau propriétaire. De plus, la dénonciation n'informe pas non plus l'entrepreneur général; • Il n'existe pas de mesure de publicité permettant aux tiers d'être avisés de l'existence d'une HLC dès sa date de naissance; • Il serait plus adapté que l'HLC prenne naissance au moment de la publication de l'avis de l'HLC dans le registre foncier et non lors de la dénonciation du contrat.	
4	Recommandation	**Modifier l'article 2728 C.c.Q afin que l'HLC ne puisse prendre naissance et devenir opposable au tiers qu'à compter de la publication d'un avis au registre foncier**	✓
5	Recommandation	**L'avis devra être attesté par un avocat ou notaire et notifié au propriétaire et au débiteur de la créance.**	✓
6	Enjeux	La notion de « fin de travaux » est floue et imprécise et a un impact sur les délais qui s'en suivent. De plus, elle s'applique à l'ensemble des travaux du projet. ▪ Ajouter un délai au créancier pour la publication d'un avis d'HLC lors de la vente de l'immeuble permettrait à l'acheteur de vérifier l'existence d'une HLC avant le transfert de propriété. Ceci protégerait le tiers acquéreur qui n'est pas le donneur d'ouvrage; ▪ Le créancier maintiendrait ses recours contre la personne avec laquelle il a contracté.	
	Recommandation	**La limite d'inscription (30 jours) d'un avis de conservation d'HLC est calculée à partir de la première de ces dates :** • **30 jours après la date d'inscription d'un avis de préinscription de vente de** • **l'immeuble à un tiers;** • **30 jours suivant la date de la fin des travaux.**	✓

Légende ✓ Proposition retenue ✗ Proposition non retenue

Un groupe d'experts mandaté par la Chambre des notaires a relevé de nombreux enjeux relatifs aux HLC et propose des recommandations (3/4)

	Enjeux	Le contrat d'achat ne prévoit actuellement pas de déclaration du vendeur quant aux sous-traitants et fournisseurs de matériaux et sur l'état des créances. L'acheteur n'est pas informé des créances hypothécaires qui pourraient être inscrites sur l'immeuble.
7	Recommandation	*Prévoir à l'article 1786 C.c.Q une habilitation réglementaire permettant d'autres mentions obligatoires au contrat préliminaire permettant de mieux gérer le risque des HLC.*
8	Recommandation	*Inclure une déclaration obligatoire des noms et coordonnées des personnes détenant une HLC sur l'immeuble et la preuve que ces créanciers ont été payés pour les travaux effectués au moment de la déclaration.*
9	Recommandation	*Ajouter une clause informative concernant le risque d'HLC.*
	Enjeux	Actuellement la loi ne prévoit pas de retenue obligatoire et il est rare que le propriétaire du milieu de la construction accepte
10	Recommandation	*Prévoir une retenue obligatoire, sans possibilité de renonciation par l'acheteur, qui devrait correspondre à un % minimal du prix d'achat fixé par la loi OU au montant total des factures impayées et du coût des travaux à compléter, à moins que le vendeur ne fournisse un cautionnement garantissant l'exécution et le paiement des travaux.*
11	Recommandation	*Évaluer la possibilité que la délivrance d'un permis de construction par une ville soit conditionnelle au dépôt d'un cautionnement par l'entrepreneur général.*
12	Recommandation	*Évaluer que la caution exigée par la Régie du bâtiment lors de la délivrance de la licence à l'entrepreneur général couvre le non-paiement des créances des sous-traitants et des fournisseurs de matériaux en cas d'insolvabilité de l'entrepreneur général.*
13	Recommandation	*Comme dans les autres provinces canadiennes, que le gouvernement adopte des mesures obligatoires concernant les paiements rapides dans le secteur privé de la construction.*
14	Recommandation	*Évaluer la possibilité de créer un Tribunal administratif de l'habitation pour entendre les demandes relatives aux droits des propriétaires lorsque les sommes demandées sont inférieures à 85 000 $.*

Un groupe d’experts mandaté par la Chambre des notaires a relevé de nombreux enjeux relatifs aux HLC et propose des recommandations (4/4)

	Enjeux	La créance actuelle garantie par l’HLC est équivalente à la plus-value donnée à l’immeuble. Seule la preuve des travaux effectués crée une présomption réfragable que ceux-ci ont haussé la valeur de l’immeuble. Ce montant sera déterminé pour l’ensemble des travaux seulement lors de la distribution des sommes prévenant de la réalisation de la garantie (p. ex. : vente).
15	Recommandation	**Ajouter au Code civil du Québec une définition de la plus-value en y mentionnant qu’il s’agit de la plus-value relative.**

Le MJQ envisage 11 interventions pour les HLC dont la mesure phare serait un seuil minimal (1/2)

#	Résumé de la mesure	Mesure du CNQ
1	Envoyer **un message clair en matière d'abus de droit** ou de procédure en offrant une protection renforcée contre l'abus de droit ou de procédure en matière d'HLC	
2	Prévoir un **seuil minimal** pour inscrire une HLC ce qui rend toute mesure portant l'insaisissabilité de la résidence familiale non requise jusqu'à hauteur de ce seul	#3
3	Prévoir **une obligation de divulgation renforcée** pour lutter contre son caractère occulte, ce qui n'est qu'une précision sur l'obligation prévue à 1723 du CCQ.	#7, 8 et 9
4	Prévoir l'obligation de **divulguer les travaux additionnels** entraînant des extras autrement, la plus-value conférée par ces extras ne pourra pas être garantie par une HLC	
5	De prévoir l'obligation d'envoyer une **mise en demeure** préalablement à l'inscription d'un avis D'HLC pour au minimum informer qu'il existe une créance et informer qu'à défaut de payer il y aura une HLC;	

Le MJQ envisage 11 interventions pour les HLC dont la mesure phare serait un seuil minimal (2/2)

#	Résumé de la mesure	Mesure du CNQ
6.1	Prévoir que la **retenue pour malfaçon** prévue à 2111 du CCQ est d'ordre public;	
6.2	Prévoir une **retenue obligatoire** jusqu'à ce que tous les travaux qui devaient être exécutés en vertu du contrat de vente l'aient été sans laisser subsister d'HLC, à moins que le vendeur puisse fournir un cautionnement garantissant l'exécution et le paiement des travaux de construction ou de rénovation que le vendeur a entrepris ou s'est engagé à compléter sur l'immeuble	#10
6.3	Prévoir que **le contrat préliminaire** (1786 CCQ) doit **contenir des informations sur les retenues applicables** (2111, 2123 et la nouvelle retenue prévue, selon le cas)	
7	Codification de la **plus-value relative**	#15
8	**Retrait de l'ouvrier** de la liste des bénéficiaires de HLC	#2

Table des matières

Introduction

L'industrie de la construction et de la rénovation

Portrait des hypothèques légales de la construction

Enjeux et mesures suggérées

Impacts de la modification

Les impacts se regroupent en deux types : les impacts sur les consommateurs et ceux sur les entreprises

Les mesures proposées par la MJQ à la page 45 et 46 auront des impacts sur les consommateurs ainsi que les entreprises. Une série d'entrevues ont été menées avec les acteurs de l'industrie de la construction et des associations de consommateurs afin d'établir un portrait de l'état de situation sur le terrain ainsi qu'identifier les impacts économiques des 10 mesures envisagées.

L'objectif de cette analyse d'impact réglementaire a été d'identifier les coûts et économies engendrés par ces mesures sur les consommateurs et particulièrement les entreprises. Les coûts économiques pris en compte peuvent être classés en : coûts directs liés à la conformité aux règles, coûts liés aux formalités administratives et le manque à gagner. Les économies comprennent par exemple la réduction des dépenses ou des économies liées à des allègements administratifs.

Impact sur les consommateurs



Parties prenantes consultées

- Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
- Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC)

Impact sur les entreprises



Parties prenantes consultées

- Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)
- Association de la construction du Québec (ACQ)

Dans le cadre de cette étude, L'ACQ a par ailleurs mené un sondage auprès de 280 membres. Les résultats récoltés entre le 19 août et 1er septembre 2021 ont permis de compléter le portrait de la situation des HLC au Québec.

Le risque d'HLC pour les constructions neuves est moindre, mais une meilleure protection pour les consommateurs lors de travaux de rénovation pourrait être atteint



Depuis 2014, le nombre d'HLC inscrites au registre foncier a connu une décroissance de 8% en moyenne par année[1]. On constate conséquemment que la pression des HLC sur les consommateurs s'est atténuée. Selon les données de l'ACQC et des entrevues menées, ceci s'explique par les modifications au contrat de garantie de construction neuve (GCR).

Cette évolution encourageante du nombre d'HLC inscrites à la baisse pourrait être poursuivie par les mesures proposées par le MJQ qui ont pour objectif de mieux protéger, entre autres, les travaux de rénovation résidentielle.

En situation d'inscription d'HLC, deux facteurs expliquent la réticence des consommateurs à faire face aux entrepreneurs :

- Des coûts d'accès à la justice trop importants relativement à la taille de la créance;
- Un manque de connaissances du domaine juridique de la construction, particulièrement en lien avec les HLC relativement au créancier.

Une analyse consolidée des mesures envisagées par le MJQ a permis d'identifier les impacts de celles-ci sur les consommateurs. Elles ont pour objectif de pallier à la réticence identifiée et, entre autres, aux enjeux suivants :

- Risque de saisie de la résidence principale pour des créances minimes;
- Caractère occulte de l'hypothèque légale;
- Rapport de force inégalitaire et utilisation de l'HLC comme outil de menace au paiement de la créance.

Bien qu'un certain de niveau de menace d'HLC soit réduit pour les consommateurs, l'effet implicite d'un seuil à 20 000 $ reste encore méconnu

Impact sur les consommateurs



Dans l'ensemble, aucun impact financier ni frais supplémentaire pour les consommateurs n'a été identifié.

Mesures #1, #3, #4, #5, #6.1, #6.2

Ces mesures permettront principalement de **mieux informer le consommateur** et réduire le caractère occulte des HLC. Cette meilleure transparence de l'information se fera aux bénéfices des consommateurs

Mesures #3, #6.2, #6.2

S'appliquant au contrat préliminaire, ces mesures incluent également les particuliers. Il n'est pas rare qu'un vendeur d'immeubles soit également un particulier et les démarches administratives seront à sa charge. Toutefois, à nouveau, l'impact financier et administratif n'affecte pas directement le consommateur.

Mesure #2

Un seuil à 20 000 $ pour l'inscription des HLC baisse en effet, dans un premier temps, le nombre d'inscriptions et le levier général de la menace employée par certaines entreprises pour obtenir leurs paiements. Toutefois, le risque de poursuites judiciaires s'accentue pour les créances non payées en-dessous de ce seuil. Le débiteur, soit le consommateur sera, dans cette situation, confronté à des frais de dossiers et d'accompagnement judiciaires importants afin de se présenter à la Division des petites créances ou à la Cour du Québec.

Considérant que l'effet implicite de cette mesure n'est actuellement pas connu en fonction des informations disponibles, il est difficile à ce stade d'estimer l'impact exact et total que cette mesure aura sur les consommateurs. Le nombre total annuel de dossiers judiciaires et d'HLC inscrites suite à la mise en place de cette mesure est inconnu.

Il est à prévoir que pour de très petites créances, les frais juridiques soient dissuasifs aux actions des créanciers

Impact sur les consommateurs

Mesures #2 (suite)

Considérant que les frais liés aux procédures judiciaires qui s'offrent aux créanciers soient élevés, il est à prévoir que pour les très petites créances, ce dernier ne fasse pas recours à la Division des petites créances ni à la Cour du Québec.

À titre d'exemple et tel que présenté à la page 53, les tarifs de dépôt d'une demande à la Division des petites créances s'élève à 265 $ et une demande introductive d'instance à la Cour du Québec varie entre 211 $ et 422 $. S'ajoutent à ces frais des coûts d'avocat, du temps investi, etc. De ce fait, considérant que les frais sont plus élevés que l'éventuelle perte liée à la créance, le créancier n'entamera pas de procédure judiciaire pour les très petites créances.

Conclusion

Bien qu'ils ne soient pas quantifiables, les mesures envisagées impacteraient particulièrement les petites créances. L'un des objectifs majeurs des mesures semble être atteint. Les résidences principales ne pourraient être saisies des débiteurs pour des créances de taille modeste.

De plus, elles contribueraient dans l'ensemble à une meilleure connaissance des risques d'HLC lors d'acquisitions de nouveaux immeubles, et à davantage de transparence d'information auprès des consommateurs.

L’analyse d’impact règlementaire offre un portrait complet des coûts de ces mesures sur les entreprises du Québec

Synthèse des résultats de l’analyse d’impact réglementaire

À l’aide des données disponibles retirées du registre foncier du Québec, des consultations menées auprès des acteurs de l’industrie et de recherches secondaires et connexes, RCGT a évalué que l’ensemble des mesures proposées entraînerait des coûts annuels récurrents de **1 351 949 $** pour les entreprises.

Il est cependant pertinent de mentionner que ces estimations s’appuient sur l’hypothèse que le nombre d’HLC restera le même suite à la mise en place des mesures envisagées. En raison de la limitation des données disponibles, le nombre de dossiers judiciaires annuels entamés après l’instauration des mesures est difficile à définir et l’effet induit de la mesure ne peut être identifié. D'une part, ne détenant plus les HLC comme levier de négociation pour obtenir le paiement des créances, le nombre de dossiers judiciaires entamés par les créanciers pourrait être observé à la hausse. Toutefois, les frais judiciaires importants liés à ceux-ci pourraient également venir réduire son nombre.

De plus, le nombre de situations n’est pas connu où la menace des HLC est employée auprès des débiteurs pour obtenir le paiement des créances et qu’ultimement ces derniers se voient obligés de payer. Cet effet et situation est difficilement quantifiable, car elle n’implique pas d’inscription et de publication d’HLC.

Les modifications législatives suggérées n’auraient aucun impact sur l’emploi. L’impact découlant des mesures touche principalement les entreprises de la construction et les propriétaires.

Consolidation des résultats de l’analyse d’impact réglementaire

Mesure	Coûts	Description
Mesures #1, #3, #4, #6.1, #6.2, #6.3, #7 et #8	0 $	Sur la base des informations disponibles, les analyses démontrent que ces mesures n’engendreront aucun coût ou d’économies sur les entreprises du secteur affecté.
Mesure #2	*Coûts récurrents (par année)* 1 351 949 $	455 HLC seraient impactées annuellement par un seuil à 20 000 $. Les options offertes au entreprises pour obtenir leurs créances sont la Division des petites créances et la Cour du Québec. Des frais judiciaires et des enjeux de liquidités sont engendrés par la limitation aux HLC.
Mesure #5	*Coûts récurrents (par année)* 31 300 $	L’étape supplémentaire de l’envoie d’une mise en demeure préalablement à l’inscription d’un avis d’HLC consiste principalement en des frais administratifs et de traitement pour les entreprises.

Les créanciers auront accès à la Division des petites créances et la Cour du Québec selon le scénario

Synthèse des résultats de l'analyse des mesures #2 et #5

Différentes procédures pour faire valoir les créances seront engendrées par la mesure #2. Le tableau ci-dessous détaille chaque scénario selon la taille de la créance et du nombre d'employés du créancier.

L'introduction d'une étape supplémentaire pour la mise en demeure génère des frais administratifs. Il est estimé que pour les 2 504 mises en demeure envoyées annuellement ceci génère des frais de traitement de 0,5 heures à un taux horaire de 25$

Détails de l'impact de la mesure #2

Scénarios	(i) Division des petites créances	(ii) Cour du Québec	(iii) Hypothèque légale de la construction
Description du scénario	• Petites entreprises de moins de 10 employés et; • Créance de 15 000 $ ou moins	• Moyennes et grandes entreprises de 10 employés ou plus et; • Créance de 15 000 $ ou moins OU • Créance entre 15 000 $ et 20 000 $	• Créance plus de 20 000 $
Nbr de situations impactées par année	326 HLC	102 à 129 HLC	883 HLC
Frais juridiques	• Dix heures de préparation et la journée d'audience au taux horaire de 70 $ pour couvrir le coût d'opportunité • Rencontre d'accompagnement avec un avocat à 200 $ • Tarif médian de dépôt d'une demande à 265 $	• Huit heures de préparation au taux horaire de 70 $ pour couvrir le coût d'opportunité • Huit heures de frais d'avocat aux honoraire de 200 $ • Journée d'audience de quatre heures pour l'avocat et l'entrepreneur • Tarif judiciaire pour une demande introductive d'instance entre 211 $ et 422 $	• Équivalent au temps et coûts actuels liés aux HLC
Frais financiers liés au prêt	• Prêt contracté sur une durée de trois ans et frais à hauteur de 612 $	• Prêt contracté sur une durée de trois ans et frais entre 612 $ et 1 040 $ selon la taille du prêt et de la créance	
Coût par HLC	2 337 $	4 063 $ à 4 702 $	0 $
Coût total	**760 802 $**	**591 147 $**	**0 $**



rcgt.com

Raymond Chabot Grant Thornton

Certification | Fiscalité | Conseil