



2ND SESSION, 39TH LEGISLATURE, ONTARIO
60 ELIZABETH II, 2011

2^e SESSION, 39^e LÉGISLATURE, ONTARIO
60 ELIZABETH II, 2011

Bill 211

Projet de loi 211

**An Act to protect contractors
by requiring prompt payment
of construction contracts**

**Loi visant à protéger les entrepreneurs
en exigeant le paiement rapide
des contrats de construction**

Mr. Levac

M. Levac

Private Member's Bill

Projet de loi de député

1st Reading June 1, 2011
2nd Reading
3rd Reading
Royal Assent

1^{re} lecture 1^{er} juin 2011
2^e lecture
3^e lecture
Sanction royale



EXPLANATORY NOTE

The Bill requires a person carrying out construction work or supplying related goods and services under a construction contract to receive a progress payment on the date specified in the contract or, if no date is specified, at the end of every month during which construction work is carried out or related goods and services are supplied under the contract. Progress payments shall be made in the amount specified in the contract or, if no amount is specified, in an amount based on the value of the construction work carried out or the related goods and services supplied to date relative to the total value of the contract. Interest is payable on any unpaid amount of a progress payment at the rate of 18 per cent per year.

The Bill also requires payment of an amount due under a construction contract to be made within five days after a payment application is approved. A payment application is considered to be approved 10 days after it is received by the owner, an agent of the owner or the engineer or architect of record. The person responsible for paying the contractor or subcontractor who submitted the payment application may withhold payment for a portion of the contract if he or she submits a written statement describing how construction work was not carried out or related goods and services were not supplied in accordance with the contract.

NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi exige que quiconque effectue des travaux de construction ou fournit des biens et services connexes aux termes d'un contrat de construction reçoive un paiement échelonné à la date indiquée dans le contrat ou, si aucune date n'est indiquée, à la fin de chaque mois au cours duquel sont effectués les travaux de construction ou fournis les biens et services connexes aux termes du contrat. Les paiements échelonnés sont effectués selon le montant indiqué dans le contrat ou, si aucun montant n'est indiqué, selon un montant fondé sur la valeur des travaux de construction effectués ou des biens et services connexes fournis alors par rapport à la valeur totale du contrat. Des intérêts sont payables sur tout montant non payé d'un paiement échelonné au taux de 18 pour cent par année.

Le projet de loi exige aussi que le paiement d'un montant exigible aux termes d'un contrat de construction soit effectué dans les cinq jours qui suivent l'approbation d'une demande de paiement. Une demande de paiement est considérée comme étant approuvée 10 jours après sa réception par le propriétaire ou son mandataire ou par l'architecte ou l'ingénieur responsable. La personne chargée de payer l'entrepreneur ou le sous-traitant qui a présenté la demande de paiement peut retenir le paiement d'une portion du contrat si elle fournit une déclaration écrite indiquant de quelle façon les travaux de construction ou les biens et services connexes n'ont pas été effectués ou fournis conformément au contrat.

**An Act to protect contractors
by requiring prompt payment
of construction contracts**

Her Majesty, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of the Province of Ontario, enacts as follows:

Definitions

1. In this Act,

“construction contract” means a written or oral agreement between an owner and a contractor, between a contractor and a subcontractor or between two or more subcontractors, under which one or more parties agree to carry out construction work or to supply related goods and services to another party; (“contrat de construction”)

“contractor” means a person contracting with or employed directly by the owner or an agent of the owner to carry out construction work or to supply related goods and services; (“entrepreneur”)

“payment application” means an invoice, bill or other request for periodic payment, final payment or release of retainage in accordance with the terms of the applicable construction contract; (“demande de paiement”)

“progress payment” means,

- (a) a final payment for construction work carried out or for related goods and services supplied under a construction contract,
- (b) a periodic payment for construction work carried out or for related goods and services supplied under a construction contract, and
- (c) a payment that is based on an event or date; (“paiement échelonné”)

“regulation” means a regulation made under this Act; (“règlement”)

“retainage” means a percentage of a contract price retained by a party to a construction contract for the purpose of protecting against defect or to guarantee a certain standard of workmanship, but does not include a holdback under the *Construction Lien Act*; (“retenue de garantie”)

“subcontractor” means a person carrying out construction work or supplying related goods and services pursuant to a construction contract entered into between an owner and a contractor, but who is not himself or herself a party to the contract. (“sous-traitant”)

**Loi visant à protéger les entrepreneurs
en exigeant le paiement rapide
des contrats de construction**

Sa Majesté, sur l’avis et avec le consentement de l’Assemblée législative de la province de l’Ontario, édicte :

Définitions

1. Les définitions qui suivent s’appliquent à la présente loi.

«contrat de construction» Entente écrite ou verbale entre un propriétaire et un entrepreneur, entre un entrepreneur et un sous-traitant ou entre deux sous-traitants ou plus aux termes de laquelle une ou plusieurs parties conviennent d’effectuer des travaux de construction ou de fournir des biens et services connexes à une autre partie. («construction contract»)

«demande de paiement» Facture ou autre demande de paiements périodiques, de paiement final ou de déblocage de la retenue de garantie, conformément aux conditions du contrat de construction applicable. («payment application»)

«entrepreneur» Personne dont les services sont retenus par le propriétaire lui-même ou par son mandataire ou qui est employée directement par l’un ou l’autre afin d’effectuer des travaux de construction ou de fournir des biens et services connexes. («contractor»)

«paiement échelonné» S’entend de ce qui suit :

- a) un paiement final pour des travaux de construction effectués ou pour des biens et services connexes fournis aux termes d’un contrat de construction;
- b) un paiement périodique pour des travaux de construction effectués ou pour des biens et services connexes fournis aux termes d’un contrat de construction;
- c) un paiement rattaché à un événement ou à une date. («progress payment»)

«règlement» Règlement pris en vertu de la présente loi. («regulation»)

«retenue de garantie» Pourcentage du prix du contrat retenu par une partie à un contrat de construction afin de se prémunir contre les vices ou pour garantir un certain niveau d’exécution, à l’exclusion toutefois d’une retenue au sens de la *Loi sur le privilège dans l’industrie de la construction*. («retainage»)

«sous-traitant» Personne qui effectue des travaux de construction ou qui fournit des biens et services connexes

Application

2. (1) Subject to subsection (2), this Act applies to a construction contract under which construction work is to be carried out or related goods and services supplied in the Province of Ontario.

Exceptions

- (2) This Act does not apply to a construction contract,
- (a) to the extent that a party to the contract undertakes to carry out construction work or to supply related goods and services as a condition of a loan agreement;
 - (b) to the extent that a party to the contract undertakes to lend or repay money, to guarantee payment of money owing or repayment of money lent or to provide an indemnity for construction work carried out or related goods and services supplied under the contract; or
 - (c) that is prescribed by regulation.

Application to Crown

(3) This Act applies to the Crown and to all Crown agencies.

Non-application of payment on payment provision

3. A provision in a construction contract that makes payment of the contract conditional on payment or completion of another contract by a third party is of no force and effect.

Progress payment

4. (1) A person carrying out construction work or supplying related goods and services under a construction contract shall receive a progress payment on the date specified in the contract or, if no date is specified, at the end of every month during which construction work is carried out or related goods and services are supplied under the contract.

Amount of payment

(2) A progress payment shall be made in the amount specified in the contract or, if no amount is specified, in an amount based on the value of the construction work carried out or the related goods and services supplied at the time the payment is due relative to the total value of the contract.

Interest on overdue payments

5. Interest is payable on any unpaid amount of a progress payment at the rate of 18 per cent per year.

Payment application

6. (1) Subject to subsection (3), payment of an amount due under a construction contract shall be made within

aux termes d'un contrat de construction conclu entre un propriétaire et un entrepreneur, mais qui n'est pas elle-même partie au contrat. («subcontractor»)

Application

2. (1) Sous réserve du paragraphe (2), la présente loi s'applique à un contrat de construction aux termes duquel seront effectués des travaux de construction ou fournis des biens et services connexes dans la province de l'Ontario.

Exceptions

- (2) La présente loi ne s'applique pas à un contrat de construction dans la mesure où, selon le cas :
- a) une partie au contrat s'engage à effectuer des travaux de construction ou à fournir des biens et services connexes comme condition d'un accord de prêt;
 - b) une partie au contrat s'engage à prêter ou rembourser des sommes, à garantir le paiement de sommes dues ou le remboursement de sommes prêtées ou à verser une indemnité pour des travaux de construction effectués ou des biens et services connexes fournis aux termes du contrat;
 - c) les règlements le prescrivent.

Application à la Couronne

(3) La présente loi s'applique à la Couronne et à tous ses organismes.

Non-application d'une disposition de paiement sur paiement

3. Toute disposition d'un contrat de construction qui assujettit le paiement du contrat au paiement ou à l'achèvement d'un autre contrat par un tiers est nulle et sans effet.

Paiement échelonné

4. (1) Quiconque effectue des travaux de construction ou fournit des biens et services connexes aux termes d'un contrat de construction reçoit un paiement échelonné à la date indiquée dans le contrat ou, si aucune date n'est indiquée, à la fin de chaque mois au cours duquel sont effectués les travaux de construction ou fournis les biens et services connexes aux termes du contrat.

Montant du paiement échelonné

(2) Le paiement échelonné est effectué selon le montant indiqué dans le contrat ou, si aucun montant n'est indiqué, selon un montant fondé sur la valeur des travaux de construction effectués ou des biens et services connexes fournis à la date d'échéance du paiement échelonné par rapport à la valeur totale du contrat.

Intérêts sur les arriérés

5. Des intérêts sont payables sur tout montant non payé d'un paiement échelonné au taux de 18 pour cent par année.

Demande de paiement

6. (1) Sous réserve du paragraphe (3), le paiement d'un montant exigible aux termes d'un contrat de cons-

five days after a payment application requesting the payment is approved.

Approval of payment application

(2) A payment application is considered to be approved 10 days after it is received by the owner, an agent of the owner or the architect or engineer of record.

Withholding payment

(3) An amount due under a construction contract shall be paid in accordance with subsection (1) unless the party owing the amount provides a written statement to the contractor or subcontractor who submitted the payment application describing how the construction work or the related goods and services for which payment is being sought were not carried out or supplied in accordance with the contract.

Same

(4) If a party withholds payment under subsection (3), the party may only do so in respect of the portion of the contract to which the written statement provided applies.

Suspension of construction work

7. If a party to a construction contract submits a payment application and does not receive payment within 20 days after submitting the application, the party may give notice to the other parties to the contract of its intention to suspend construction work or the supply of related goods and services until payment is received.

Retainage

8. Any retainage in excess of the holdback requirement for construction liens under the *Construction Lien Act* shall not exceed,

- (a) 5 per cent of the total price of a construction contract; and
- (b) upon completion of 50 per cent of a construction contract, 2.5 per cent of the total price of a construction contract.

Act prevails

9. If any provision of a construction contract or any provision in any other Act conflicts with the provisions of this Act, this Act prevails to the extent of the conflict.

Regulations

10. The Lieutenant Governor in Council may make regulations,

- (a) defining “construction work” for the purposes of this Act;
- (b) defining “related goods and services” for the purposes of this Act;
- (c) defining any term for the purposes of this Act;

truction est effectué dans les cinq jours qui suivent l’approbation d’une demande de paiement exigeant le paiement.

Approbation de la demande de paiement

(2) Une demande de paiement est considérée comme étant approuvée 10 jours après sa réception par le propriétaire ou son mandataire ou par l’architecte ou l’ingénieur responsable.

Retenue du paiement

(3) Le montant exigible aux termes d’un contrat de construction est versé conformément au paragraphe (1) sauf si la partie qui doit le montant fournit à l’entrepreneur ou au sous-traitant qui a présenté la demande de paiement une déclaration écrite indiquant de quelle façon les travaux de construction ou les biens et services connexes pour lesquels le paiement est demandé n’ont pas été effectués ou fournis conformément au contrat.

Idem

(4) La partie qui retient un paiement en application du paragraphe (3) ne peut le faire qu’à l’égard de la portion du contrat à laquelle s’applique la déclaration écrite fournie.

Interruption des travaux de construction

7. La partie à un contrat de construction qui présente une demande de paiement et qui ne reçoit aucun paiement dans les 20 jours qui suivent la présentation de la demande peut donner aux autres parties au contrat un avis de son intention d’interrompre les travaux de construction ou la fourniture des biens et services connexes jusqu’à la réception du paiement.

Retenue de garantie

8. Toute retenue de garantie qui excède les retenues exigées pour les privilèges de constructeur en application de la *Loi sur le privilège dans l’industrie de la construction* ne doit pas dépasser :

- a) 5 pour cent du prix total d’un contrat de construction;
- b) 2,5 pour cent du prix total d’un contrat de construction, une fois qu’ont été achevés 50 pour cent du contrat.

Primauté de la Loi

9. Les dispositions de la présente loi l’emportent sur toute disposition incompatible d’un contrat de construction ou de toute autre loi.

Règlements

10. Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement :

- a) définir «travaux de construction» pour l’application de la présente loi;
- b) définir «biens et services connexes» pour l’application de la présente loi;
- c) définir tout autre terme pour l’application de la présente loi;

(d) prescribing construction contracts to which this Act does not apply.

Commencement

11. This Act comes into force on the day it receives Royal Assent.

Short title

12. The short title of this Act is the *Protecting Contractors Through Prompt Payment Act, 2011*.

d) prescrire les contrats de construction auxquels ne s'applique pas la présente loi.

Entrée en vigueur

11. La présente loi entre en vigueur le jour où elle reçoit la sanction royale.

Titre abrégé

12. Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2011 visant à protéger les entrepreneurs par des paiements rapides*.