

# AEÉCQ CONGRÈS 2024 INNOVATIONS ET TECHNOLOGIES POUR UNE MEILLEURE GESTION DES COÛTS

Impacts juridiques des projets de loi 51, 62 et 76  
sur la réalisation de projets de construction

Une présentation de

Gabriel Lefebvre  
Pascale Dionne

15 novembre 2024



**BLG**  
Borden Ladner Gervais

# Ordre du jour

- Le **Projet de loi n° 51**, la *Loi modernisant l'industrie de la construction*
- Le **Projet de loi n° 62**, la *Loi visant principalement à diversifier les stratégies d'acquisition des organismes publics et à leur offrir davantage d'agilité dans la réalisation de leurs projets d'infrastructure*
- Le **Projet de loi n° 76**, la *Loi visant principalement à accroître la qualité de la construction et la sécurité du public*

# Le Projet de loi n° 51

- Le 23 mai 2024, l'Assemblée nationale a adopté, à la majorité des voix, le Projet de loi n°51, la *Loi modernisant l'industrie de la construction*;
- Prévoit des modifications à la *Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction* et à certains de ses règlements;
- Les modifications touchent notamment:
  - le régime de négociation des conventions collectives;
  - la mobilité et la polyvalence des salariés;
  - l'accès de la main-d'œuvre (formations hors Québec, diversité).
- Objectif principal : augmenter la productivité dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre et de projets d'infrastructure prévus dans les prochaines années.
- Conférence complète sur le PL-51: [2024 April 4 - Reforme Construction sur Vimeo](#)

# Le Projet de loi n° 62

- Le 8 octobre 2024, l'Assemblée nationale a adopté, à la majorité des voix, le Projet de loi n°62, la *Loi visant principalement à diversifier les stratégies d'acquisition des organismes publics et à leur offrir davantage d'agilité dans la réalisation de leurs projets d'infrastructure*;
- Prévoit des modifications principalement à la *Loi sur les contrats des organismes publics* (« LCOP ») et la *Loi sur les infrastructures publiques*;
- Les modifications touchent notamment:
  - L'introduction du principe de contrats de partenariats;
  - Les conditions de conclusion d'un contrat de gré à gré;
  - Les modes de règlement des différends; et
  - Les pouvoirs de vérification de l'autorité des marchés publics.
- Objectif principal : répondre à l'intérêt grandissant pour une approche dite collaborative et à la volonté du gouvernement du Québec de se doter d'outils pour la réalisation de projets majeurs d'infrastructures publiques.

# Cadre normatif actuel

- La LCOP vise à encadrer le processus d'approvisionnement des organismes publics;
- La LCOP contient des règles strictes d'ordre public devant être respectées par les organismes publics au Québec et les soumissionnaires;
- La règle du plus bas soumissionnaire applicable aux contrats de construction est un frein à l'élaboration de structure contractuelle innovante et répondant mieux aux impératifs de marché;
- La seule façon de déroger du cadre normatif sous la LCOP est d'obtenir une autorisation du Conseil des ministres ou du Conseil du trésor en fonction des circonstances;
- La LCOP et la *Loi sur les infrastructures publiques* cohabitent pour les investissements publics en infrastructures au Québec au niveau du cadre de gouvernance.

# Contrats de partenariat

- Introduction dans la LCOP du principe de contrats de partenariats en remplacement de la notion de partenariats publics-privés (« PPP »);
  - Un organisme public associe un contractant à la conception et à la réalisation de l'infrastructure, ainsi qu'à l'exercice « d'autres responsabilités » liées à l'infrastructure;
  - Une approche collaborative pendant ou après le processus d'adjudication;
  - Incluent les contrats mixtes de travaux de construction et de services professionnels, ainsi que les autres contrats pouvant être inclus par le Conseil du trésor par règlement ayant une approche collaborative.

## Définition du mode collaboratif :

« Une approche collaborative peut notamment comprendre la tenue d'ateliers bilatéraux, une mise en commun des ressources et des informations liées au projet d'infrastructure, un partage consensuel des risques et, selon le cas, les économies générées, les gains réalisés ou les pertes subies pendant la durée du contrat. »

# Contrats de partenariat (suite)

- La procédure d'appel d'offres peut comporter différentes étapes selon la complexité du projet, l'approche collaborative et le nombre de concurrents potentiellement intéressés (ces étapes pourront être adaptées avec le consentement de la majorité des concurrents);
- On autorise les discussions par un organisme public avec le, ou chacun des concurrents après la première étape du processus de sélection et au cours de toute étape subséquente (pour préciser le projet sur le plan technique, financier ou contractuel, et permettre à chacun des concurrents retenus de soumettre une proposition);
- On autorise la négociation par un organisme public avec le, ou les concurrents retenus, au cours du processus de sélection et non seulement après la sélection, en préservant les éléments fondamentaux des documents d'appel d'offres et de la proposition
- Une entreprise qui souhaite conclure un contrat avec un organisme public doit obtenir à cet effet une autorisation de l'Autorité des marchés publics;
  - Lorsque l'appel d'offres concerne un contrat de partenariat, l'entreprise qui y répond et, dans le cas d'un consortium, chaque entreprise le composant doivent être autorisées à la date de dépôt de la soumission à moins que les documents d'appel d'offres ne précisent une date ultérieure

# Contrats de gré à gré

- Objectif : Facilitation des contrats de gré à gré dans les conditions propices;
- Permettrait à un organisme public de conclure, à la suite d'un appel d'offres infructueux, un contrat de gré à gré sans qu'il soit nécessaire de publier un avis d'intention au système électronique d'appel d'offres, selon certaines conditions, dont notamment :
  - Appel d'offres public pour lequel aucune soumission conforme n'a été présentée;
  - Conditions doivent être les mêmes que celles énoncées dans les documents de l'appel d'offres, à l'exception du délai de réalisation, lequel peut être reporté d'une période ne dépassant pas celle écoulée entre la date limite de réception des soumissions fixée pour l'appel d'offres et la date de conclusion du contrat;
  - L'attributaire a transmis sa proposition à l'organisme public dans les 90 jours suivant la date limite de réception des soumissions et la clôture doit avoir lieu dans les 90 jours par la suite.

# Règlement des différends

- Un contrat de partenariat doit prévoir une procédure de règlement des différends qui découlent du contrat;
- Le Projet de loi 62 prévoit l'ajout d'une demande au tribunal pour l'annulation d'une décision rendue par un tiers décideur à l'issue d'un arbitrage intérimaire relatif à des travaux de construction réalisés pour le compte d'un organisme public dans le cadre du règlement rapide de différends prévu dans le Projet de *Loi visant principalement à promouvoir l'achat québécois et responsable par les organismes publics à renforcer le régime d'intégrité des entreprises* (Projet de Loi 12, 2022);
- Demande d'annulation doit être présentée dans un délai de 30 jours de la réception de la décision (délai de rigueur).

# Autorité des marchés publics

- Élargit les pouvoirs d'enquête de l'Autorité des marchés publics (« AMP ») dans le cadre d'une vérification relative à l'intégrité d'une entreprise assujettie à la surveillance de l'AMP:
  - Peut exiger de toute personne ayant déjà été administrateur, associé, dirigeant ou actionnaire d'une entreprise assujettie à la surveillance de l'Autorité des marchés publics et à toute autre personne ou entité liées ou ayant été liée, directement ou indirectement, par contrat à cette entreprise, tout document et tout renseignement pertinents à sa vérification;
  - S'applique malgré toute obligation de confidentialité ou de loyauté pouvant lier une personne, avec une exception pour le secret professionnel d'avocats ou de notaires
  - Toute personne qui communique un renseignement ou un document en application des dispositions de la loi n'encourt aucune responsabilité civile

# Société québécoise des infrastructures

- Élargit les pouvoirs d'expropriation de la Société québécoise des infrastructures (la « SQI ») :
  - Ce droit était limité à des acquisitions de gré à gré;
  - Pour les fins de développement, du maintien et de la gestion du parc immobilier des organismes publics, la SQI peut maintenant acquérir par expropriation, pour son compte ou celui d'un organisme public, tout immeuble, partie d'immeuble ou droit réel;
  - La SQI pourra, aux conditions déterminées par le gouvernement, constituer une réserve foncière pour la réalisation d'éventuels projets d'infrastructure publique.
- Ajout de l'Assemblée nationale et de toute personne nommée ou désignée par elle comme clientèle pouvant être servie par la SQI pour satisfaire ses besoins en espaces locatifs.

# Le Projet de loi n° 76

- Le 2 octobre 2024, le ministre du Travail Jean Boulet a présenté le Projet de loi n°76, la *Loi visant principalement à accroître la qualité de la construction et la sécurité du public*;
- Prévoit des modifications à la *Loi sur le bâtiment* ainsi qu'à d'autres textes concordants;
- Les modifications envisagées touchent notamment:
  - L'introduction d'une obligation d'inspection des travaux selon un plan de surveillance du chantier;
  - Les conditions de délivrance des licences d'entrepreneur ou de constructeur-propriétaire;
  - La médiation et l'arbitrage des différends relatifs à un plan de garantie; et
  - L'introduction d'un régime de sanctions administratives pécuniaires en cas de manquements à la *Loi sur le bâtiment*.
- Le projet de loi cible principalement le secteur résidentiel pour l'instant, plusieurs acteurs de l'industrie de la construction appellent à son élargissement à l'ensemble des secteurs de l'industrie;

# Plan de surveillance du chantier

- Prévoit l'obligation pour «l'entrepreneur ou pour le constructeur-propriétaire» de faire inspecter ses travaux de construction à au moins trois étapes charnières de la construction, déterminées par un plan de surveillance du chantier;
- Prévoit aussi l'obligation d'obtenir une attestation de la conformité des travaux au Code de construction ou aux normes de construction adoptées par une municipalité;
- Un contrat pour la réalisation des inspections, l'élaboration d'un plan de surveillance et la production d'une attestation de conformité doivent être confiés à un ingénieur, un architecte ou une personne ou un organisme reconnu par la Régie du bâtiment;
- Ne s'appliquera que dans deux ans afin de permettre à la Régie du bâtiment de rédiger un règlement qui déterminera :
  - les catégories de bâtiments, d'équipements, d'installations ou de travaux de construction visées;
  - les étapes charnières devant être prévues par le plan de surveillance; et
  - les autres conditions et modalités relatives au plan de surveillance, à l'attestation de conformité et au contrat, notamment en ce qui concerne leur forme, leur contenu, leur conservation et leur remise.

# Licences d'entrepreneur

- Assujettit la délivrance des licences d'entrepreneur ou de constructeur-propriétaire à la réussite de programmes de formation et d'examens déterminés par règlement;
- Prévoit la Régie du bâtiment ne peut pas examiner une demande de délivrance de licence si la personne ou la société qui en fait la demande a été titulaire d'une licence qui a été annulée dans les 12 mois qui précèdent la demande;
- Prévoit que la Régie du bâtiment doit tenir un registre public contenant divers renseignements sur les titulaires de licences (date de délivrance, numéros de licences, noms et coordonnées des titulaires, catégories et sous-catégories des licences, etc.);
- Prévoit le pouvoir du régisseur d'assortir une licence de toute condition qu'il estime appropriée.

# Médiation et arbitrage des différends

- Reconnaissance par la Régie du bâtiment d'un ou de plusieurs organismes pour administrer la médiation et l'arbitrage des différends découlant des plans de garantie;
- Accorde au ministre du Travail le pouvoir de permettre l'utilisation par toute personne d'une méthode de conception, d'un procédé de construction, d'un matériau ou d'un équipement qui a été approuvé par la Régie du bâtiment en remplacement de ce qui est prévu à un code ou à un règlement;
- Prévoit les exigences applicables au propriétaire qui demande ou qui est titulaire d'un permis, notamment celle d'établir qu'il est de bonnes mœurs et qu'il peut exercer avec compétence et probité ses activités dans le domaine relatif au permis compte tenu de comportements antérieurs.

# Sanctions administratives

- Instaure un régime de sanctions administratives pécuniaires applicables en cas de manquement à la *Loi sur le bâtiment*;
- Prévoit l'élaboration par la Régie du bâtiment d'un cadre général d'application des sanctions administratives pécuniaires précisant :
  - Les objectifs poursuivis par ces sanctions;
  - Les catégories de personnes pouvant imposer les sanctions; et
  - Les critères qui doivent guider ces personnes.
- Prévoit l'application de sanctions administratives entre 500 \$ et 5 000 \$ pour les personnes physiques et entre 1 500 \$ et 10 000 \$ dans les autres cas.
- D'autres sanctions pourraient s'assortir à l'imposition d'amendes pécuniaires, notamment :
  - L'imposition d'une hypothèque légale sur les biens meubles et immeubles de toute personne qui se verrait imposer une telle sanction;
  - Une présomption légale de faute du dirigeant de toute société ou personne morale, lorsque cette société, personne morale ou ses agents, employés ou mandataires a commis une infraction à la *Loi sur le bâtiment*.

# Merci

Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

## **Gabriel Lefebvre**

Associé

514.954.2580

GLefebvre@blg.com

## **Pascale Dionne**

Associée

514.954.2516

PDionne@blg.com

Les présents renseignements sont de nature générale et ne sauraient constituer un avis juridique, ni un énoncé complet de la législation pertinente, ni un avis sur un quelconque sujet. Personne ne devrait agir ou s'abstenir d'agir sur la foi de ceux-ci sans procéder à un examen approfondi du droit après avoir soupesé les faits d'une situation précise. Nous vous recommandons de consulter votre conseiller juridique si vous avez des questions ou des préoccupations particulières. Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L. S.R.L. (BLG) ne garantit pas l'exactitude, la validité ni l'exhaustivité des renseignements contenus dans la présente publication. Il est interdit de reproduire, même partiellement, le présent bulletin sans l'autorisation écrite préalable de BLG.

© 2022 Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L. S.R.L.



**BLG**  
Borden Ladner Gervais