CCDC 2 : mise à jour du contrat à forfait

14 décembre 2020

Ce mois-ci, le Comité canadien des documents de construction (CCDC) a publié une version mise à jour du CCDC 2, contrat à forfait couramment utilisé dans l'industrie canadienne de la construction. Comme les documents du CCDC ne peuvent pas être modifiés par les parties, il est d'usage d'y ajouter des « conditions supplémentaires ».

La plupart des changements ont été faits pour répondre aux exigences des lois sur le paiement rapide qui ont été ou qui seront adoptées dans certaines provinces et pour intégrer des modifications couramment apportées à l'aide de conditions supplémentaires. Le CCDC souhaite éviter que les parties aient recours à des conditions supplémentaires. La mise à jour du CCDC 2 vise donc à réduire le nombre de modifications nécessaires. Reste à voir si le nouveau contrat permettra de raccourcir les conditions supplémentaires.

Prêt pour l'occupation et occupation anticipée

Le CCDC 2 – 2020 introduit le concept de « prêt pour l'occupation » comme nouveau jalon d'achèvement des travaux. Ce jalon est atteint lorsque le professionnel atteste que diverses conditions sont remplies. Il doit notamment confirmer :

- que l'achèvement substantiel de l'ouvrage est atteint aux termes la législation sur les privilèges applicable;
- qu'un permis d'occuper a été délivré;
- que le nettoyage final et le ramassage des déchets sont terminés;
- que les documents sur l'exploitation et l'entretien ont été remis au maître de l'ouvrage;
- que les dessins conformes à l'exécution sont terminés.

Ces conditions sont pertinentes pour certains projets, comme la construction d'immeubles résidentiels, mais ne s'appliquent pas nécessairement à tous. Le CCDC exige que le professionnel atteste le respect de toutes les conditions du statut « prêt pour l'occupation », chose que certains professionnels pourraient être incapables ou refuser de faire.

Dans l'ancienne version du CCDC 2, les échéances dépendaient surtout de l'achèvement substantiel conformément aux lois sur les privilèges applicables. La plupart des obligations sont maintenant liées au statut « prêt pour l'occupation ». C'est

notamment le cas de la date de livraison de l'ouvrage, des périodes de garantie et d'assurance, des obligations d'indemnisation et des dates limites de renonciation aux réclamations.

De plus, le CCDC 2 – 2020 permet maintenant au maître de l'ouvrage d'occuper la totalité ou une partie de celui-ci de façon anticipée, avant qu'il ne soit officiellement prêt pour l'occupation. Le cas échéant, la responsabilité de l'ouvrage passe entre ses mains, et la période de garantie débute. Les parties voudront certainement préciser les modalités de la période de garantie pour la partie de l'ouvrage qui est utilisée à la fois par le maître d'ouvrage qui l'occupe de façon anticipée et l'entrepreneur qui poursuit les travaux (comme les ascenseurs).

Modalités de paiement et libération des retenues

Le CCDC 2 – 2020 met également à jour les modalités de paiement et de libération des retenues, en réponse à de récents changements législatifs adoptés ou proposés dans plusieurs provinces en matière de paiement rapide. Toutefois, certains éléments de cette mise à jour peuvent soulever des préoccupations.

Par exemple, les changements apportés aux dispositions sur la libération progressive de la retenue pour tenir compte de la législation sur le paiement rapide permettant un versement annuel pour les projets qui s'échelonnent sur plusieurs années éliminent l'ancien libellé sur la libération anticipée pour les sous-traitants. À la suite de cette tentative de simplification où l'on combine deux processus bien distincts, les parties sentiront certainement le besoin de clarifier l'application des nouvelles dispositions à cette libération anticipée en fonction de la législation applicable.

De plus, de nouvelles dispositions exigent maintenant une preuve de conformité aux lois sur l'indemnisation des accidents du travail et une déclaration de l'entrepreneur concernant la distribution des sommes préalablement reçues en utilisant la formule CCDC 9A pour chaque demande de paiement. Ces exigences pourraient être suffisantes ou non pour répondre aux besoins des parties, selon la législation applicable.

Sécurité

Dans l'ancienne version, les parties ajoutaient souvent une condition supplémentaire afin de désigner contractuellement l'« entrepreneur principal » ou le « constructeur » conformément aux lois applicables sur la santé et la sécurité au travail. Si ces rôles ne sont pas clairement attribués, on peut penser que leurs responsabilités sont assumées par le maître de l'ouvrage. Depuis la mise à jour de 2020, le CCDC 2 exige que les deux parties respectent les lois et les mesures préventives en matière de santé et de sécurité ainsi que les programmes en place sur le lieu des travaux, mais il n'indique toujours pas expressément qui est l'« entrepreneur principal » ou le « constructeur ». Ceux qui ont recours au CCDC 2 auraient donc toujours avantage à le faire eux-mêmes.

Assurance

Les exigences relatives à l'assurance prévues dans le CCDC 2 sont liées au CCDC 41 – Exigences du CCDC en matière d'assurance. En plus de mettre à jour le CCDC 2, le CCDC a apporté des changements au CCDC 41 pour augmenter les limites de plusieurs polices et ajouter une obligation d'obtenir une assurance responsabilité pollution de l'entrepreneur. Les parties devraient examiner la nouvelle version du CCDC 41 avec leurs conseillers en assurance pour voir si elles doivent apporter des changements à leurs polices existantes, pour comprendre l'incidence de cette mise à jour sur les prix et pour déterminer si des exigences en matière d'assurance doivent être ajoutées au projet ou retirées.

Examen des documents

L'obligation de l'entrepreneur d'examiner les documents contractuels et de signaler sans tarder toute erreur, contradiction ou omission qui était prévue dans l'ancien CCDC 2 a été remplacée par l'obligation de signaler les erreurs, contradictions et omissions qu'il découvre ou qui sont portées à sa connaissance.

Division 01

Certaines clauses du CCDC 2 – 2008 ont été déplacées à la Division 01 – Exigences générales du CCDC. Comme ces exigences ne sont pas présumées constituer un document contractuel, les parties devront l'indiquer expressément ou, si elles ne les utilisent pas, déterminer si certains des éléments supprimés doivent être réintégrés au moyen de conditions supplémentaires.

Allocations monétaires

La version mise à jour du CCDC 2 permet au professionnel de combiner toutes les allocations monétaires, de sorte que la portion non dépensée d'autres allocations puisse être utilisée pour couvrir les insuffisances. Cet important changement pourrait inciter les utilisateurs du document à revoir le mécanisme proposé et à préciser comment il sera mis en pratique.

Directive de modification

Le CCDC 2 – 2020 met à jour les coûts qui doivent être pris en compte dans l'évaluation d'une directive de modification, tout en précisant qu'ils ne peuvent être imputés que s'ils contribuent directement à mettre en œuvre la directive.

Dommages indirects

Il n'existe pas de définition universelle de dommages « indirects » en droit canadien, et la jurisprudence récente crée un certain flou à cet égard. Les obligations d'indemnisation prévues au CCDC 2 excluent maintenant toute responsabilité pour les dommages indirects, punitifs ou exemplaires, sans toutefois les définir. Les parties doivent déterminer s'il convient de préciser quels sont ces dommages indirects dans le contexte de leur projet et, étant donné que ces dispositions et les limites pécuniaires

globales existantes sont limitées à l'obligation d'indemniser, si la répartition du risque est acceptable pour tous.

Arbitrage intérimaire

Un nouveau paragraphe (CG 8.2 – Arbitrage intérimaire) a été ajouté pour préciser qu'aucune disposition du contrat ne porte atteinte au droit des parties de régler un différend par voie d'arbitrage intérimaire, conformément à des changements législatifs introduits en Ontario et proposés dans d'autres provinces.

Conclusion

L'un des objectifs de cette mise à jour était d'éliminer ou de réduire la nécessité de recourir à des conditions supplémentaires. Bien que la nouvelle version du CCDC 2 mette à jour un certain nombre de modalités commerciales pour intégrer des ajouts fréquents et tenir compte de récents changements législatifs, il reste que plusieurs autres modifications ont été ignorées et que certaines des nouveautés pourraient nécessiter des précisions.

Les conditions supplémentaires demeureront donc vraisemblablement un outil utile, tant pour les maîtres d'ouvrage que pour les entrepreneurs. Il faudra également que les parties passent en revue leurs conditions supplémentaires existantes et les mettent à jour à la lumière de ces récents changements. Les parties qui pensent utiliser le nouveau CCDC 2 et des conditions supplémentaires connexes sont encouragées à solliciter des conseils juridiques sur leur utilisation et leur modification.

Le CCDC a indiqué que la version de 2008 du CCDC 2 demeurera disponible pendant un an et qu'il apportera des changements similaires à d'autres documents en 2021, dont le CCDC 3 – Contrat à prix coûtant majoré, le CCDC 5A – Contrat de gérance de construction – pour services et le CCDC 5B – Contrat de gérance de construction – pour services et construction.

BLG se tiendra à l'affût pour vous informer des prochaines mises à jour. Si vous avez des questions sur la nouvelle version du CCDC 2, n'hésitez pas à communiquer avec l'une des personnes-ressources ci-dessous.

Par

Douglas R. Sanders, Bill Woodhead, Gautam Dhillon

Services

Construction, Contrats de construction

BLG | Vos avocats au Canada

Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. (BLG) est le plus grand cabinet d'avocats canadien véritablement multiservices. À ce titre, il offre des conseils juridiques pratiques à des clients d'ici et d'ailleurs dans plus de domaines et de secteurs que tout autre cabinet canadien. Comptant plus de 725 avocats, agents de propriété intellectuelle et autres professionnels, BLG répond aux besoins juridiques d'entreprises et d'institutions au pays comme à l'étranger pour ce qui touche les fusions et acquisitions, les marchés financiers, les différends et le financement ou encore l'enregistrement de brevets et de marques de commerce.

blg.com

Bureaux BLG

Calgary

Centennial Place, East Tower
520 3rd Avenue S.W.
Calgary, AB, Canada
T2P 0R3

T 403.232.9500
F 403.266.1395

Ottawa

World Exchange Plaza
100 Queen Street
Ottawa, ON, Canada
K1P 1J9

T 613.237.5160
F 613.230.8842

Vancouver

1200 Waterfront Centre
200 Burrard Street
Vancouver, BC, Canada
V7X 1T2

T 604.687.5744
F 604.687.1415

Montréal

1000, rue De La Gauchetière Ouest
Suite 900
Montréal, QC, Canada
H3B 5H4

T 514.954.2555
F 514.879.9015

Toronto

Bay Adelaide Centre, East Tower
22 Adelaide Street West
Toronto, ON, Canada
M5H 4E3

T 416.367.6000
F 416.367.6749

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. BLG ne garantit aucunement que la teneur de cette publication est exacte, à jour ou complète. Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite sans l'autorisation écrite de Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. Si BLG vous a envoyé cette publication et que vous ne souhaitez plus la recevoir, vous pouvez demander à faire supprimer vos coordonnées de nos listes d'envoi en communiquant avec nous par courriel à desabonnement@blg.com ou en modifiant vos préférences d'abonnement dans blg.com/fr/about-us/subscribe. Si vous pensez avoir reçu le présent message par erreur, veuillez nous écrire à communications@blg.com. Pour consulter la politique de confidentialité de BLG relativement aux publications, rendez-vous sur blg.com/fr/ProtectionDesRenseignementsPersonnels.

© 2025 Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. Borden Ladner Gervais est une société à responsabilité limitée de l'Ontario.