



4. DÉFINITION COMMUNE DE « CONSTRUCTEUR »

Contexte général

L'Office de la réglementation de la construction des logements (ORCL) est l'organisme de réglementation chargé d'octroyer des permis aux constructeurs et aux vendeurs de logements neufs en vertu de la Loi de 2017 sur l'agrément en matière de construction de logements neufs (NHCLA). Tarion Warranty Corporation (Tarion) est l'administrateur du régime de garantie et le filet de sécurité financière pour les obligations de garantie des vendeurs en vertu de la Loi sur le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario (ONHWPA).

Le présent avis s'applique au mot « constructeur » tel qu'il est utilisé à la fois dans la NHCLA et dans la ONHWPA. Il doit être lu en conjonction avec les lignes directrices pour « logement », « vendeur » et « propriétaire ».

Aux fins du présent avis, « permis » désigne un permis de constructeur ou de vendeur en vertu de la NHCLA, et « garantie » désigne la protection de garantie en vertu de la ONHWPA, y compris la protection des dépôts.

Législation – Loi et règlement

Le mot « constructeur » est défini à l'article 1 de la NHCLA comme suit:

- « constructeur » s'entend au sens de l'article 1 de la Loi sur le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario;

La définition de « constructeur » à l'article 1 de la ONHWPA est la suivante:

- « constructeur » signifie:
 - (a) sauf dans le cadre d'un projet de conversion de condominiums résidentiels, une personne qui exécute tous les travaux et fournit tous les matériaux nécessaires à la construction d'un logement complet, que ce soit aux fins de la vente par la personne ou en vertu d'un contrat avec un vendeur ou un propriétaire, ou
 - (b) dans le cadre d'un projet de conversion de condominiums résidentiels, une personne qui exécute tous les travaux et fournit tous les matériaux nécessaires à la construction d'un logement complet dans le cadre du projet, que ce soit aux fins de la vente par la personne ou en vertu d'un contrat avec un vendeur ou un propriétaire.

Le présent bulletin fournit des renseignements sur les constructeurs aux fins de la NHCLA et de la ONHWPA.



La définition de « constructeur » est importante à la fois pour la NHCLA et pour plusieurs raisons, notamment:

- En vertu de la NHCLA, une personne qui propose de construire un logement doit être titulaire d'un permis délivré par l'ORCL.
- Une personne ne peut pas conclure un contrat de construction pour un logement à construire aux termes d'un contrat, à moins et jusqu'à ce que le logement soit inscrit par la ONHWPA.
- Le « constructeur » d'un logement à construire aux termes d'un contrat est réputé fournir les garanties légales et il est donc essentiel d'établir qu'il y a un constructeur pour être admissible à la garantie légale.
- Pour obtenir un permis de constructeur en vertu de la NHCLA, une personne doit satisfaire aux exigences en matière de compétences. Il convient de souligner que les constructeurs qui ne satisfont pas aux exigences en matière de compétences et qui ne sont pas admissibles à un permis ne peuvent pas agir ou se présenter comme constructeurs, ni offrir de construire un logement.

Les exigences en matière de compétences aux fins de l'obtention du permis de constructeur sont énoncées dans le règlement de la NHCLA en vertu de l'article 5 du Règlement de l'Ontario 631/20. Ces compétences essentielles sont les suivantes:

1. Planification et gestion des activités
2. Planification et gestion financières
3. Gestion et supervision de projets
4. Questions juridiques relatives au logement
5. Service à la clientèle et exigences imposées par l'autorité de garantie
6. Codes du bâtiment en Ontario
7. Technologie de construction*

Guide de référence rapide – Qui est un « constructeur »?

En ce qui concerne la construction d'un logement résidentiel qui correspond à la définition de « logement », un constructeur est en général la personne qui:

- entreprend, gère ou organise la coordination des corps de métier et des fournisseurs;
- entreprend, gère ou organise les fournitures et le matériel nécessaires;
- entreprend, gère ou organise l'exécution de l'infrastructure de services et des services publics de raccordement;
- retient, gère la rétention ou prend des dispositions pour la rétention des métiers, y compris en ce qui concerne les outils et la machinerie lourde;
- élabore, aide à élaborer, gère la surveillance du calendrier du projet de construction ou prend les dispositions nécessaires à cette fin.



- effectue, gère ou organise le tri séquentiel des fournitures et des travaux de divers corps de métier conformément au calendrier du projet;
- élabore, aide à élaborer, gère la surveillance du budget de construction et le paiement des fournisseurs et des corps de métier, ou prend les dispositions nécessaires à cette fin;
- surveille et gère la surveillance des fournisseurs et des corps de métier ou prend les dispositions nécessaires à cette fin;
- surveille et gère la surveillance de la portée des travaux du projet, du rendement des travaux et de l'achèvement substantiel des travaux, ou prend les dispositions nécessaires à cette fin;
- surveille, gère la surveillance des superviseurs et l'embauche et la gestion du personnel de projet, ou prend des dispositions à cette fin;
- coordonne, gère la coordination ou organise la coordination de tous les contributeurs à la construction du logement, y compris les concepteurs, les architectes et les ingénieurs;
- obtient et gère l'obtention de permis de construction et d'autres permis, ainsi que les inspections municipales, gouvernementales et de services publics nécessaires, ou prend des dispositions à cette fin.

Une personne sera considérée comme ayant exécuté tous les travaux et fournit tous les matériaux nécessaires à la construction d'un logement complet afin de répondre à la définition d'un « constructeur », peu importe si l'exécution et la prestation sont entièrement respectées par la personne ou si l'exécution a été assurée et gérée par la personne, ou si des dispositions ont été prises à cette fin par la personne.

La question de savoir si une personne est un « constructeur » aux fins de la NHCLA et de la ONHWPA ne dépend pas du titre attribué à cette personne. Dans certains cas, la personne sera appelée le constructeur, et dans d'autres, l'entrepreneur, l'entrepreneur général ou le gestionnaire de projet.

Dispositions pour la construction de logements résidentiels nécessitant un constructeur autorisé

Une personne qui effectue les tâches nécessaires pour construire un logement résidentiel qui répond à la définition de « logement » doit être un constructeur autorisé et demeure un constructeur, que la personne ait l'intention:

- de construire le logement sur un terrain appartenant au constructeur, dans le but de vendre le logement construit;
- de construire le logement en vertu d'un contrat avec le propriétaire du terrain sur lequel il doit être construit;
- construire le logement en vertu d'un contrat avec un vendeur;



- construire le logement qui n'est pas admissible à l'exemption de permis du propriétaire-constructeur.

Lorsqu'une personne construit un logement pour son propre compte, sur un terrain qu'elle possède, pour son usage et son occupation personnels, elle peut être considérée comme un propriétaire qui agit comme son propre constructeur aux fins de la construction du logement. Cette personne est parfois appelée « propriétaire-constructeur ». La NHCLA ne considère pas qu'un « propriétaire-constructeur » est un « constructeur » et, par conséquent, un « propriétaire-constructeur » n'a pas besoin d'être titulaire d'un permis de constructeur.

Logement à construire aux termes d'un contrat

Dans le cas d'un logement à construire aux termes d'un contrat, il n'y a pas de convention d'achat-vente. Il s'agit plutôt du cas où le propriétaire d'un terrain conclut un contrat avec un constructeur pour la construction d'un logement sur le terrain.

Pour déterminer si une personne agit à titre de constructeur, comme la nécessité d'obtenir un permis, dans une situation de logement à construire aux termes d'un contrat, il faudra tenir compte de toutes les circonstances.

Les modifications apportées à la ONHWPA ont introduit de nouvelles exigences pour les constructeurs qui cherchent à conclure un contrat avec un propriétaire d'un terrain pour la construction d'un logement sur son terrain. Le nouveau paragraphe 10.2 prévoit qu'aucun constructeur ne doit offrir de conclure un contrat avec le propriétaire d'un terrain pour la construction d'un logement sur le terrain ou offrir de commencer la construction, à moins d'être titulaire d'un permis de constructeur en vertu de la NHCLA.

Le nouveau paragraphe 10.2 (1) de la ONHWPA interdit à un constructeur de proposer de conclure un contrat avec le propriétaire d'un terrain pour la construction d'un logement sur son terrain, à moins qu'il ne soit titulaire d'un permis délivré en vertu de la NHCLA et qu'il ne satisfasse à toute autre exigence prescrite. Ce paragraphe n'empêcherait pas un constructeur titulaire d'un permis, qui satisfait à d'autres exigences réglementaires, le cas échéant, de donner un devis à un propriétaire.

Évaluation d'un entrepreneur qui est un « constructeur » lorsqu'il construit un logement dans le cadre d'un contrat avec le propriétaire

Principes généraux

Pour savoir si un entrepreneur est un constructeur aux fins de la NHCLA et de la ONHWPA, il faut déterminer si l'entrepreneur exerce un contrôle suffisant sur la



construction du logement, y compris le contrôle des travaux et des matériaux fournis pour la construction du logement, et la mesure dans laquelle l'entrepreneur est responsable des éléments essentiels du logement.

Si le propriétaire n'a pas d'entrepreneur qui répond à la définition de constructeur, la construction peut être considérée comme une construction du propriétaire. Dans ce cas, l'inscription du logement n'est pas nécessaire et la garantie légale ne s'appliquerait pas.

Un constructeur est responsable de tout ce qu'il a accepté de faire. Une fois que le logement est inscrit au plan de garantie, le constructeur, qui est considéré comme un vendeur aux fins de la garantie, demeure responsable de la garantie légale, même si un contrat peut changer, tout comme les responsabilités de personnes concernées. Toutefois, si les modifications apportées au contrat font en sorte que le constructeur n'est plus effectivement en contrôle de la construction, la garantie peut être compromise.

En vertu du paragraphe 13(2) de la ONHWPA, la garantie comporte des exclusions. Les exemptions comprennent les défauts dans les matériaux, la conception et les travaux fournis par le propriétaire, ainsi que les modifications, les suppressions et les ajouts effectués par le propriétaire. Ces questions peuvent être abordées dans le contrat initial ou dans une modification subséquente du contrat.

Déterminer si l'entrepreneur a le degré de contrôle nécessaire de la construction pour répondre à la définition de constructeur

Pour déterminer qui a le contrôle sur la construction d'un logement, il faut tenir compte de ce qui suit:

- le contrat proposé entre le propriétaire et l'entrepreneur et tout engagement ou arrangement contractuel subséquent entre le propriétaire et l'entrepreneur;
- les travaux effectués et les matériaux fournis qui étaient sous le contrôle de l'entrepreneur et les travaux effectués et les matériaux qui étaient sous le contrôle du propriétaire pendant la construction;
- la nature, la valeur et la quantité des travaux ou des matériaux contrôlés par le propriétaire en fonction de leur importance pour la construction totale.

La preuve relative à un éventail de facteurs énoncés dans le tableau suivant doit être recueillie et chaque logement à construire aux termes d'un contrat proposé évalué au cas par cas.



Aucun facteur n'est déterminant. Les trois sections suivantes définissent les critères pertinents pour déterminer si la personne qui construit le logement est un constructeur aux fins de la NHCLA et de la ONHWPA ou si elle est en fait propriétaire du terrain où elle construit le logement pour son usage personnel. Les critères à prendre en considération comprennent les responsabilités et le contrôle dans l'entente contractuelle, les travaux effectués par le constructeur dans la construction du logement et l'importance des travaux ou des matériaux fournis par le propriétaire. Ils sont examinés plus en détail dans le tableau qui suit.

Il sera important de comprendre la nature de l'entente contractuelle pour déterminer la définition de constructeur. Par exemple, des considérations différentes seront soulevées selon que le contrat de construction est un contrat à prix fixe ou un contrat de conception-construction.

En cas de différend sur la question de savoir si la personne impliquée dans la construction est un constructeur aux fins de la garantie, la preuve sera obtenue à la fois du propriétaire et de la personne impliquée dans la construction du logement. Une corroboration par un tiers indépendant peut être nécessaire.

Attribution des responsabilités et des indices dans le contrat de construction pour déterminer si le constructeur a le contrôle de la construction du logement

Logement construit par le propriétaire	Logement construit par le constructeur
Le propriétaire doit demander et obtenir des permis de construction et d'autres permis requis	L'entrepreneur doit demander et obtenir des permis de construire et d'autres permis requis
L'entrepreneur s'engage à superviser, à gérer, à diriger et à donner des conseils sur les services donnés à contrat par le propriétaire	L'entrepreneur effectue tous les travaux et fournit tous les matériaux nécessaires à la construction d'un logement
Le propriétaire doit choisir et conclure un contrat avec les corps de métier et les fournisseurs ou l'entrepreneur doit conclure un contrat avec les corps de métier et les fournisseurs, mais seulement à titre d'agent du propriétaire et selon l'approbation du propriétaire	L'entrepreneur doit choisir et conclure un contrat avec les corps de métier et les fournisseurs en son propre nom et sans obligation contractuelle d'approbation finale par le propriétaire



Logement construit par le propriétaire	Logement construit par le constructeur
Le propriétaire doit payer les corps de métier et les fournisseurs directement ou l'entrepreneur doit payer les corps de métier et les fournisseurs au nom du propriétaire à même les fonds avancés par le propriétaire au fur et à mesure des décaissements	L'entrepreneur doit payer les corps de métier et les fournisseurs directement à même les fonds versés à l'entrepreneur par le propriétaire dans le cadre du prix global du contrat ou du calendrier de paiement
Le propriétaire a le droit d'approuver au préalable les devis des corps de métier et des fournisseurs ou de l'entrepreneur pour fournir des projections de coûts provisoires	Le propriétaire n'a pas le droit d'approuver au préalable les devis des corps de métier et des fournisseurs ou de recevoir des projections de coûts
Le propriétaire a le droit d'approuver au préalable les achats de matériel, la location de matériel et les contrats	Le propriétaire n'a pas le droit d'approuver au préalable les achats de matériel, la location de matériel et les contrats
Le contrat prévoit que l'entrepreneur n'est pas responsable des travaux et des matériaux de certains corps de métier ou fournisseurs lorsque c'est le propriétaire qui est responsable de la conclusion du contrat avec ces corps de métier ou fournisseurs	L'entrepreneur accepte expressément ou implicitement la responsabilité des travaux et des matériaux des corps de métier et des fournisseurs, même si le propriétaire a conclu un contrat avec les corps de métier ou les fournisseurs
Le propriétaire a le droit d'examiner les travaux ou d'apporter des changements aux travaux, aux matériaux et à la conception	Le propriétaire n'a pas le droit d'examiner les travaux ou d'apporter des changements aux travaux, aux matériaux et à la conception
L'entrepreneur doit consulter le propriétaire avant de prendre une décision sur les changements aux travaux, aux matériaux et à la conception	L'entrepreneur n'est pas tenu de consulter le propriétaire avant de prendre une décision sur les changements aux travaux, aux matériaux et à la conception
Le contrat stipule que les garanties légales en vertu de la Loi sur le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario (le Régime) ne s'appliquent pas	Le contrat prévoit que le logement proposé sera inscrit à la garantie du Régime et que l'entrepreneur a demandé et obtenu une confirmation de



	Tarion concernant l'admissibilité à l'inscription au Régime pour le logement proposé
--	--

Les considérations et les facteurs susmentionnés doivent être pris en compte dans leur intégralité et aucun facteur n'est nécessairement déterminant

Ce qui a été fait et l'incidence sur le fait que le constructeur ou le propriétaire ait assumé le contrôle de la construction du logement

Logement construit par le propriétaire	Logement construit par le constructeur
Le propriétaire demande et obtient des permis de construction et d'autres permis requis	L'entrepreneur demande et obtient des permis de construction et d'autres permis requis
L'entrepreneur n'est pas titulaire d'un permis de constructeur en vertu de la Loi sur l'agrément en matière de construction de logements neufs (NHCLA) / logement non inscrit au plan de garantie en vertu de la Loi sur les régimes de garanties des logements neufs de l'Ontario (Régime) / pas de certificat de fin de travaux et de prise de possession (CFTPP)/pas de certificat de garantie (CG) (appelé CFTPP/CG) rempli et soumis à Tarion	L'entrepreneur est un constructeur autorisé en vertu de la NHCLA ou du logement inscrit au régime ou au certificat de fin de travaux et de prise de possession (CFTPP)/au certificat de garantie (CG) (appelé CFTPP/CG) rempli et soumis à Tarion
Le propriétaire a choisi, a conclu un contrat avec, a congédié des corps de métier et des fournisseurs ou a consulté le propriétaire lors de l'embauche, a congédié des corps de métier	L'entrepreneur a choisi, embauché, congédié des corps de métier et des fournisseurs sans consulter le propriétaire
Le propriétaire a examiné et approuvé les devis des corps de métier et des fournisseurs ou le propriétaire a demandé des projections de coûts provisoires	L'entrepreneur n'a pas consulté le propriétaire sur les devis des corps de métier et des fournisseurs et n'a pas été tenu de fournir des projections de coûts provisoires.
Le propriétaire a approuvé l'achat de matériel, la location de matériel et les contrats	Le propriétaire n'a pas approuvé les achats de matériel, la location de matériel ou les contrats



Le propriétaire a payé les corps de métier et les fournisseurs directement ou l'entrepreneur a payé les corps de métier et les fournisseurs au nom du propriétaire	L'entrepreneur a payé directement les corps de métier et les fournisseurs
Le propriétaire a fourni des travaux ou des matériaux	Le propriétaire n'a pas fourni de travaux ou de matériaux
Le propriétaire est sur place régulièrement	Le propriétaire n'est pas sur place régulièrement
Logement construit par le propriétaire	Logement construit par le constructeur
Le propriétaire a supervisé ou donné des directives aux corps de métier	Le propriétaire n'a pas supervisé les corps de métier ou ne leur a pas donné de directives
Les corps de métier et les fournisseurs ont compris qu'ils avaient un contrat avec le propriétaire	Les corps de métiers et les fournisseurs ont compris qu'ils avaient un contrat avec l'entrepreneur
Le propriétaire a examiné les travaux ou apporté des changements aux travaux, aux matériaux et à la conception	Le propriétaire n'a pas examiné les travaux ou n'a pas apporté de changements aux travaux, aux matériaux et à la conception
L'entrepreneur a consulté le propriétaire au sujet des changements apportés aux travaux, aux matériaux et à la conception et il a confirmé les changements auprès de ce dernier	L'entrepreneur n'a pas consulté le propriétaire au sujet des changements apportés aux travaux, aux matériaux et à la conception et il n'a pas confirmé les changements auprès de ce dernier
Le propriétaire a organisé des inspections par la municipalité et d'autres organismes de réglementation et y a assisté	L'entrepreneur a organisé des inspections par la municipalité et d'autres organismes de réglementation et y a assisté



Les considérations et les facteurs susmentionnés doivent être pris en compte dans leur intégralité et aucun facteur n'est nécessairement déterminant

Importance des travaux et des matériaux fournis par le propriétaire

Un propriétaire peut entreprendre des travaux de construction décrits ci-dessus de telle sorte que l'entrepreneur ne contrôle pas la qualité des travaux ou des matériaux fournis par le propriétaire. Si cela se produit, il faut tenir compte de l'importance des travaux ou des matériaux fournis par le propriétaire afin de déterminer si la garantie ne s'applique pas à ces travaux ou à ces matériaux seulement ou si les garanties prévues par la ONHWPA ne s'appliquent pas du tout, puisque la construction n'est plus le projet du constructeur, mais maintenant le projet du propriétaire.

Il s'agit de savoir si les travaux ou les matériaux fournis par le propriétaire sont suffisamment importants pour que le propriétaire ait le contrôle. Cela dépendra de la nature, de la valeur et de la quantité des travaux ou des matériaux:

- La nature désigne le type de travaux ou de matériaux fournis (p. ex., un élément essentiel ou un élément de finition).
- La valeur désigne la valeur monétaire des travaux ou des matériaux fournis, particulièrement par rapport à la valeur globale de la construction du logement.
- La quantité fait référence à la quantité de travaux ou de matériaux fournis, habituellement exprimée en pourcentage de la construction globale du logement.

La nature, la valeur et la quantité des travaux ou des matériaux fournis par le propriétaire doivent être prises en compte pour déterminer si ces travaux ou ces matériaux sont suffisamment importants pour que l'entrepreneur n'ait plus le contrôle de la construction du logement et que les dispositions de garantie de la ONHWPA ne soient pas engagées. Par exemple:

- Le propriétaire peut choisir, embaucher, payer et superviser tous les corps de métier et les fournisseurs et leur donner la consigne d'exécuter les finis intérieurs du logement. Cependant, le contrôle de l'entrepreneur sur les travaux et les matériaux des éléments essentiels du logement, sans ces finitions, peut être suffisant pour que l'entrepreneur continue de répondre à la définition de « constructeur ». Le logement demeurerait couvert par la garantie, bien que les finis intérieurs fournis par le propriétaire soient exclus de la garantie en vertu de l'alinéa 13(2)a) de la ONHWPA, ce qui exclut de la garantie « les défauts dans les matériaux, la conception et les travaux fournis par le propriétaire ».
- Le propriétaire peut embaucher, payer et superviser tous les corps de métier et leur donner la consigne de fournir les travaux et les matériaux pour un élément essentiel du logement. Le contrôle par le propriétaire d'un seul élément essentiel peut ne pas être suffisant pour retirer efficacement le contrôle de



l'entrepreneur qui contrôlait tous les autres aspects de la construction du logement. Le logement peut demeurer couvert par la garantie et l'élément essentiel fourni par le propriétaire est exclu de la garantie en vertu de l'alinéa 13(2)a).

- Toutefois, si l'entrepreneur est responsable de la construction de tous les éléments essentiels du logement et en a le contrôle, cela suffira pour qu'il soit un constructeur au sens de la NHCLA et de la ONHWPA.
- La ONHWPA ne définit pas les « éléments essentiels ». Bien qu'elle ne soit pas définie dans la ONHWPA, la question de savoir si un entrepreneur est un constructeur a été examinée par les tribunaux. Dans ces cas, les tribunaux ont fourni des directives sur la signification de l'expression « éléments essentiels » et, bien que les différentes formes de construction puissent avoir des éléments essentiels différents, les éléments essentiels comprennent habituellement la fondation, la charpente, le système électrique, le système de plomberie, les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation (« CVC ») et l'enveloppe du bâtiment.

Construction d'un logement par plus d'un constructeur – quand le constructeur n'est-il plus le constructeur?

Il peut arriver que la construction d'un logement ne soit pas achevée par le premier constructeur. Un autre constructeur peut intervenir pour terminer la construction. Cela peut se produire, par exemple, en cas de faillite ou d'insolvabilité. La ONHWPA offre une protection sous forme de protection contre les pertes financières (différence entre les montants payés et la valeur des travaux et des matériaux fournis), mais elle n'inclut pas de garantie d'achèvement.

Sur le plan pratique, et lorsque la situation est portée à l'attention de l'ORCL, l'ORCL consultera les parties pour s'assurer que les permis nécessaires sont en vigueur, et Tarion consultera tout nouveau constructeur pour évaluer dans quelle mesure la garantie légale s'appliquera, et quel constructeur sera responsable de quels aspects de la construction.

Tarion examinera des questions comme la façon dont le nouveau constructeur assume la responsabilité de la construction et le degré d'achèvement du logement au moment où le nouveau constructeur entre en fonction. Tarion collabore habituellement avec les parties et, dans la mesure du possible, apporte son aide en vue de l'achèvement du projet de construction.



Exécution substantielle d'un contrat de construction d'un logement

Le paragraphe 14(5) de la ONHWPA établit un lien entre l'admissibilité à une indemnisation dans le cadre d'un contrat d'habitation et le fait que le contrat a été exécuté en grande partie. Le paragraphe 2(1) de la [Loi sur la construction](#) définit ce qui constitue une exécution en grande partie aux fins de la ONHWPA. Ce paragraphe prévoit qu'un contrat est exécuté en grande partie:

- a) lorsque les améliorations à apporter en vertu de ce contrat ou d'une partie importante de celui-ci sont prêtes à être utilisées ou sont utilisées aux fins prévues;
- b) lorsque l'amélioration à apporter en vertu de ce contrat est en mesure de s'achever ou, en cas de défaut connu, de le corriger, à un coût ne dépassant pas:
 - i. 3 % de la première tranche de 1 000 000 \$ du prix du contrat;
 - ii. 2 % du prochain 1 000 000 \$ du prix du contrat;
 - iii. 1 % du solde du prix du contrat.

Si le contrat n'est pas exécuté en grande partie en raison du défaut du constructeur, alors, plutôt que les garanties de défaut de construction, la protection du propriétaire comprendra une évaluation des travaux effectués au moment de l'arrêt des travaux. Le montant payable au propriétaire sur le fonds de garantie, le cas échéant, tiendra compte du montant payé par le propriétaire au constructeur en vertu du contrat et de la valeur des travaux et des matériaux fournis au propriétaire en vertu du contrat.