



Prenez des décisions financières éclairées



Manon Lévesque-Présidente

ENTREVUE

LE CRÉDIT ET LA CONSTRUCTION

Manon Lévesque, présidente d'Accès-Crédit, une entreprise de crédit et recouvrement nationale rencontre Normand Pinard ECC, l'expert en crédit au Québec. Elle le questionne sur les points chauds du crédit à la construction

MANON LÉVESQUE : Monsieur Pinard, des milliers de personnes gèrent des comptes à recevoir issus du milieu de la construction au Québec, mais bien peu ont une expérience et une expertise aussi élaborées que la vôtre.

J'ai donc pensé vous demander d'aider notre clientèle à éviter les pièges et les erreurs les plus fréquents, en matière de protection des créances en construction. Quels sont-ils?

NORMAND PINARD : D'abord, c'est une « erreur de cible. »

MANON LÉVESQUE : De cible?

NORMAND PINARD : Oui. On dénonce des contrats publics de villes et de ministères alors que leurs biens ne sont pas assujettis à l'HYPOTHÈQUE LÉGALE.

On devrait plutôt se tourner vers la caution qui garantit un paiement aux fournisseurs lésés. Mais, là encore, certains « dénoncent » à la caution. Il n'y a rien de mal à cela mais ce n'est pas ce qui est requis au paragraphe 4B des bords de caution. Ce paragraphe rend obligatoire l'« avis au général » si on ne le sert pas directement.

MANON LÉVESQUE : Je vois. Y a-t-il d'autres pièges trop fréquents?

NORMAND PINARD : Oui, l'« erreur de communication ». La loi exige une dénonciation au propriétaire de l'immeuble avant toute livraison ou prestation. Mais qui est-il? Plusieurs se fient sur ce qui leur dit le donneur d'ouvrage. Ce dernier confond parfois, par exemple, l'homme qu'il l'a rencontré avec sa compagnie qui est propriétaire de l'immeuble. Voilà une dénonciation viciée.

D'autres commencent la livraison et les travaux dès que la lettre de dénonciation a été postée. Un propriétaire absent pourra opposer ce dénonciateur, sans preuve de livraison. Voilà une faute de procédure permettant de faire casser l'hypothèque légale.

.../2

MANON LÉVESQUE : En effet. Grave erreur. Mais si vous n'aviez qu'une autre erreur à signaler, ce serait quoi, en importance?

NORMAND PINARD : Le « *timing* ».

Parmi les centaines de personnes que je rencontre lors des sessions de formation publiques chaque année, un certain nombre m'assure que la fin des travaux est déterminée par la réception du certificat de conformité de l'architecte.

Bien sûr, rendu à ce point, il y a manifestement « fin des travaux ». Le problème, c'est qu'elle précède toujours le certificat de l'architecte.

La « fin des travaux », c'est une question de fait : les travaux prévus sont effectivement, substantiellement terminés. Le délai maximum de trente (30) jours pour la publication de l'hypothèque est expiré lorsque l'architecte émet son acceptation finale.

MANON LÉVESQUE : Selon vous, que devraient impérativement faire les entreprises pour se protéger?

NORMAND PINARD : D'abord, disposer d'un jeu documentaire adéquat. Puis, s'assurer de se procurer toute l'information de source sûre. Finalement, agir en temps opportun.

MANON LÉVESQUE : Merci, Monsieur Pinard. Nous continuerons cette précieuse entrevue une prochaine fois. Merci!

À votre disposition pour toute information complémentaire:

Manon Lévesque, Présidente

450 477-5330 x 243

514 966-8151 (cell)

mlevesque@acces-credit.ca

www.acces-credit.ca

Notre collaborateur:

Normand Pinard Ecc, expert principal chez Crédit Pinard www.creditpinard.com