

PIÈGES À ÉVITER

Par Valérie Tremblay, agr
Et Linda Labrecque, dta

Pourquoi ?

- Plusieurs constructions en cours
- Dossier bien travaillé et détaillé qui correspond à vos besoins et la capacité financière de votre entreprise.
- Mais... des surprises peuvent survenir en cours de construction!
 - *Hypothèque légale*
 - *Retard dans le chantier*
 - *CNESST*
 - *Dépassement de coût/ Tant qu'à y être*
 - *Faillite du contracteur*

Déroulemen t

- À considérer
- CNESST
- Hypothèque légale
- Contrat/soumissions/contracteur
- Conseils qui peuvent faire la différence!

À considérer

- Besoin d'architecte ?
 - *Seulement si bâtiment de plus de 3229 pi² sauf si la modification ou la rénovation ne change pas l'usage ni l'enveloppe extérieure*
 - *Validez auprès de votre MRC ou municipalité les exigences relatives aux architectes.*
- Besoin d'ingénieur ?
 - *Si plus de 100,000\$ de changement sans les équipements*
 - *Aide beaucoup à établir le budget*
- Avertir le MAPAQ
 - *Un mois avant pour modification de laiterie, robot de traite et/ou salon de traite*
- Avertir les PLQ si le point de collecte change avant le début des travaux
- Vérifier votre C.A.

Obligation envers la CNESST

- L'obligation ne s'adresse qu'aux entreprises inscrites à la CNESST
- Production d'un avis d'ouverture et de fermeture d'un chantier de construction
- Au moins 10 jours avant le début des travaux
- www.csst.qc.ca - Mon Espace avec code utilisateur et mot de passe
- Sur moteur de recherche pour document PDF à compléter

MON ESPACE EMPLOYEUR
9025-4897 Québec inc.

M^{me} Linda Labrecque
[Mon profil](#)

Accueil Profil de l'employeur Mon espace employeur Se déconnecter

NOTIFICATIONS ?

Aucune notification n'est disponible.

[Notifications archivées](#)

SUIVI DES ACTIVITÉS ?

Date	Activités	État	Date de l'état
2018-01-29	État de compte avec Avis de cotisation	À consulter	2018-01-29
2018-01-22	Lettre de taux de versement périodique 2018	À consulter	2018-01-22
2018-01-20	Avis de recalcul du taux personnalisé 2017	À consulter	2018-01-20
2018-01-20	Avis de recalcul du taux personnalisé 2016	À consulter	2018-01-20
	du taux personnalisé 2015	À consulter	2018-01-20

SERVICES EN LIGNE ?

Déclaration des salaires
[Déclaration des salaires](#)
[Déléguer la saisie de ma Déclaration des salaires](#)

Conformité
[Conformité](#)

Prévention
[Avis d'ouverture et de fermeture d'un chantier de construction](#)

AUTRES SERVICES ?

[Changements à signaler](#)

www.cnt.gouv.qc.ca 10:31 2018-04-23

Hypothèque légale

- Définition : Mécanisme de garantie des créances des constructeurs et rénovateurs découlant des travaux qu'ils effectuent dans un immeuble. C'est un droit immobilier. Il se rattache et affecte l'immeuble où les travaux ont été réalisés pour la plus-value apportée par ces travaux. Les créances sont garanties par l'hypothèque, car celle-ci permet ultimement de faire vendre en justice l'immeuble sur lequel l'hypothèque est inscrite. Il importe de préciser que l'hypothèque légale des constructeurs a priorité face à l'hypothèque conventionnelle des prêteurs hypothécaires.
- Les travaux donnant droit de publier une hypothèque légale sont les travaux de construction, de rénovation ou d'agrandissement qui apportent une plus-value à l'immeuble.
- Les matériaux dont la fourniture donne droit à publier l'hypothèque sont ceux qui sont fournis ou préparés pour réaliser de tels travaux.

Comme éviter l'hypothèque légale ?

- S'assurer du paiement des fournisseurs et sous-contractant de votre projet.
- Le contracteur a l'obligation de vous fournir la listes des fournisseurs et sous-contractants.
- Comment ?
 - *Institution financière*
 - *Notaire*
 - *Vous-même*

Comme éviter l'hypothèque légal ?

- Demandez une soumission détaillée : coût de l'équipement et coût d'installation de l'équipement.
- Payez en fonction de l'avancement du chantier.
- Gardez 10% de non payé, jusqu'à la fin des travaux

Soumissions

- Demandez ce qu'elle soit détaillé (qualité de produit, type de béton, d'acier... nombre d'heures inclus, quantité calculée, les exclusions...) Prix ferme ou susceptible de changer en fonction des fluctuations du marché ? Qui assume les dépassements de coût ?
- Choisir le plus bas soumissionnaire ?
- Les institutions aiment bien avoir entre 70-80% de soumissions ferme

Choisir le bon contracteur

- Demandez des références à votre ingénieur, vos amis, aux fermes qui ont réalisé des constructions récemment
- Rencontrez-les, demandez de voir leur réalisation, allez visiter leur réalisation, posez des questions sur leur appréciation
- Comparer les soumissions
- Pas nécessaire de choisir le moins cher
- Vérifier leur disponibilité (coût de construction plus élevé l'hiver, les périodes de dégel...)

Pour vous protéger, vous pourriez demander à votre partenaire financier un bureau de crédit sur votre futur partenaire ou encore qu'il puisse regarder auprès de ses collègues les expériences positive ou négative avec ce contracteur.

Contrat avec contracteur

- Qui achète les matériaux? (béton, bois, tôle).
- Ce qui est fourni comme équipement par le contracteur.
 - *Grue, plateforme élévatrice, mini-excavation...*
- Date de début et de fin des travaux.
- Pénalité pour les retards.
- Quittance des matériaux et sous-traitants lors du paiement.
- CCQ Commission de la construction du Québec (2 employés et moins).
- Assurances du chantier à vérifier.
- S'entendre quand ça va bien et non quand tout va mal

En cas de faillite du contracteur

- Avocat

Conseils

- Nommer une personne responsable (facture, temps...)
- Suivi des coûts de construction
- Ayant en main le plus de soumission ferme possible
- Avoir un prix fermé et laisser le risque d'une mauvaise évaluation au contracteur
- Posez des questions!
- Demande de CA
- Demande de permis
- Avisez le MAPAQ
- Avisez vos assurances

Conseils

- Faire plusieurs visites de ferme
- AUCUN tant qu'à y être ne devrait être toléré
- Outil essentiel à la performance : oreille bluetooth, chargeur portatif, chiffrier Excel disponible en tout temps sur le Cloud.
- VOUS êtes le vrai patron du projet et le SEUL, soyez présent et contrôlez la qualité
- Demandez des références, sélectionnez un entrepreneur d'expérience et de confiance
- Négociez
- Réunion d'équipe sur le chantier, préparer et nettoyer régulièrement le chantier
- Si un changement survient, en mesurer l'impact immédiatement

Le diable est dans les détails

- Soumission vs facturation
- Erreur de livraison et de facturation
- Vérifier le temps de travail
- Bonne collaboration avec l'entrepreneur
- Bien maîtriser son projet et son plan
- Avoir les équipements et les matériaux sur le site à temps

Une vision sans action
est un rêve

Une action sans vision
est un cauchemar