



CROCHETIÈRE, PÉTRIN

Avocats

S. E. N. C. R. L.

**Le promoteur, la RBQ et la *présomption d'entrepreneur* :
Une planification s'impose**

Par Me Mélissa Dionne
514-354-3645 poste 248
mdionne@crochetiere-petrin.qc.ca

Détruisons le mythe : le propriétaire foncier qui entend faire construire un bâtiment par un entrepreneur général pour le vendre par la suite doit détenir une licence de promoteur immobilier. Rareté des terrains oblige, les entrepreneurs sont de plus en plus souvent approchés pour aider les investisseurs en immobilier à réaliser leurs projets.

La Loi

Sachez que toute personne qui offre en vente un bâtiment, à moins qu'elle ne prouve que les travaux de construction de ce bâtiment n'ont pas été exécutés dans un but de vente, est présumée être un entrepreneur. Qu'il s'agisse d'immeubles locatifs, de condos ou de maisons unifamiliales, cet article s'applique. Il y a bien entendu des exceptions où la licence RBQ n'est pas requise, mais aucune ne vise le propriétaire d'un terrain qui a l'intention de le développer pour en retirer un profit.

Aussi, selon le type de bâtiment, l'accréditation obligatoire à un plan de garantie visant les bâtiments résidentiels neufs pourrait être requise.

La solution

Toute solution visera à établir une structure ou un partenariat pour permettre au promoteur d'obtenir la licence appropriée pour faire construire et vendre les immeubles en toute légalité. La plupart du temps, cette planification fait intervenir un entrepreneur déjà titulaire d'une licence RBQ, lequel exigera certaines protections pour ne pas mettre à risque sa licence actuelle.

Un professionnel saura vous guider dans le choix de la meilleure solution et évitera les pièges coûteux qui pourraient faire en sorte, entre autres :

- de déclencher l'imposition de droits de mutation;
- de lier deux entreprises et de leur faire perdre ainsi certains avantages fiscaux;
- de provoquer le paiement d'un impôt prématuré;
- de mettre à risque le droit d'un répondant de continuer à agir à ce titre auprès de la RBQ.

Les conséquences

Vendre des bâtiments neufs sans détenir de licence RBQ entraîne l'application de pénalités allant de 10 580 \$ à 79 351 \$ dans le cas d'un individu et de 31 740 \$ à 158 700 \$ dans le cas d'une personne morale... De quoi entamer la part de profits estimée!

Je vous invite à consulter nos avocats qui maîtrisent les lois encadrant l'industrie de la construction. Ils pourront vous guider pour l'obtention de la licence requise, que vous soyez le promoteur du projet ou l'entrepreneur dont il aura besoin !



CROCHETIÈRE, PÉTRIN

Avocats

S. E. N. C. R. L.