

Projet en perdition : sous-traitants contre copropriétaires



PAR HUGO JONCAS

Depuis deux ans, les occupants du projet de condos Espace rouge de l'arrondissement Saint-Laurent reçoivent des hypothèques légales par dizaines, voire par centaines de milliers de dollars. Elles viennent de sous-traitants et financiers du promoteur du projet, PLKJ Construction, devenu insolvable. Dans le système québécois, c'est le seul moyen pour les créanciers de récupérer leur argent : menacer de saisir les condos si leurs propriétaires ne remboursent pas les dettes du constructeur... à sa place.

Du 17 avril au 29 mai, Hélène Lashmar s'est réfugiée à l'hôtel avec ses trois enfants.

Cette chef de famille monoparentale ne résidait plus dans son condo, rendu inhabitable par des sinistres dus aux erreurs et omissions de PLKJ, l'entreprise d'« Anthony » Thanh Phong Nguyen et Thanh Loan Tran, au bord de la faillite et cernée par ses créanciers. La designer d'aéronefs chez Bombardier doit se résoudre à rembourser elle-même environ 15 000\$ des dettes contractées par son promoteur à un poseur de planchers, un installateur d'ascenseurs, un magasin Rona et un poseur de clôtures de balcon. Sans compter des frais d'avocats d'environ 10 000\$. C'est tout de même un soulagement : « À un moment donné, j'en avais

pour environ 378 000\$ à moi seule, pour un condo de 342 000\$! »

Pour les copropriétaires de l'Espace rouge, l'achat d'une unité dans le projet s'est transformé en véritable cauchemar. Mais les sous-traitants de PLKJ aussi perdent leur chemise dans ce projet du 1500 de la rue Poirier. Et pour eux, les hypothèques légales envoyées aux copropriétaires sont la seule façon de récupérer leurs créances.

La lavalloise Ascenseurs Vertec perdra 60% des sommes que lui devait PLKJ soit 32 000\$. Si elle n'avait pas grevé les unités de garanties légales, ça aurait été pire : l'entreprise aurait tout perdu. « Je comprends les copropriétaires d'être dévastés, mais la dénonciation de contrat et l'hypothèque lé-

gale, ce sont nos seules protections », dit Richard Delisle, président de l'entreprise.

Le patron de d'Ascenseurs Vertec convient toutefois qu'il aurait dû cesser les travaux quand PLKJ a omis d'en payer une partie au moment de la réception du matériel, en 2011, comme le veut la pratique. En 2009, il a aussi pu constater que le propriétaire de PLKJ, Anthony Nguyen, n'était pas le meilleur payeur : déjà, il lui envoyait une hypothèque légale de 56 118\$ pour des travaux sur un autre projet.

Joint par *Les Affaires*, Anthony Nguyen assure que ses problèmes ont commencé quand deux financiers, la Corporation de prêts hypothécaires Ace et George Haber, ont enregistré les premiers recours, en 2011, après avoir eu des difficultés sur un autre chantier. « Ils ont commencé à paniquer... Gang de fous! » s'est-il exclamé avant de raccrocher.

APCHQ : « la plus belle sûreté »

À l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ), la directrice du contentieux défend l'hypothèque légale de construction prévue au Code civil, « la plus belle ►



Le 1500 de la rue Poirier (en haut), dans l'arrondissement Saint-Laurent, s'est transformé en cauchemar pour les copropriétaires. Le promoteur, PLKJ Construction, est devenu insolvable après avoir bâclé son projet. Cette situation force la copropriétaire Hélène Lashmar à rembourser des dettes d'environ 15 000\$ contractées par son promoteur.

PHOTOS : GILLES DELISLE

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Québec

sothebysrealty.ca

EN PRIMEUR



EN PRIMEUR



RÉCEMMENT ACQUISE



Un courtier immobilier
innovateur avec deux (2)

» sûreté qui s'offre aux entrepreneurs» pour récupérer ce qui leur est dû, selon elle. «L'autre solution serait de prendre une action et d'obtenir un jugement, mais ils n'auraient aucune garantie d'être payés», ajoute Jacinthe Savoie. Surtout si le constructeur n'est plus solvable, comme PLKJ...

Les entrepreneurs peuvent aussi contracter un cautionnement de paiement de main-d'œuvre et de matériaux auprès d'un assureur, dit Yves Joli-Cœur, l'avocat spécialisé en copropriété qui défend Hélène Lashmar et le syndicat du 1500 Poirier. «Mais c'est très onéreux, dit-il. On en voit sur les grands chantiers, pas sur les projets de condos...»

Un système «du 19^e siècle»

Selon la Chambre des notaires, les choses doivent changer. Elle propose qu'une date limite claire soit fixée après la vente d'une unité pour permettre aux entrepreneurs qui le veulent de faire valoir leurs droits.

En ce moment, les sous-traitants d'un promoteur ont jusqu'à 30 jours après la fin de tous les travaux sur l'ensemble de l'immeuble pour émettre des hypothèques légales. Et ce, même si un copropriétaire achète son condo bien avant la fin des derniers travaux du projet – sur les espaces communs, l'aménagement paysager ou les autres unités, par exemple. En vertu de lois «du 19^e siècle», dé-

plore Jean Lambert, président de la Chambre des notaires.

Ailleurs au Canada, selon les provinces, les entrepreneurs ont de 30 à 60 jours pour tenter de récupérer des impayés auprès d'un copropriétaire, et ce, pour un montant maximal de 10 à 15% de la valeur d'une unité, explique Johanne Piette, du Centre d'expertise en droit immobilier de la Chambre.

Pourquoi le Québec n'imité-t-il pas ses voisins? Les entrepreneurs ne veulent surtout pas que les autorités changent un système «qui les sert parfaitement», dit-elle. Son patron en ajoute une couche: «Le gouvernement du Québec à toujours eu peur d'affronter l'industrie de la construction», clame Jean Lambert.

Le cabinet du ministre de la Justice Bernard Saint-Arnaud, responsable du Code civil, n'a pas répondu aux questions de *Les Affaires*, malgré des appels répétés.

En attendant que Québec bouge, l'industrie de la copropriété, «c'est le Far West», assure Yves Joli-Cœur, qui fait des pieds et des mains pour diminuer les sommes que ses clients doivent rembourser à la place d'Anthony Nguyen et Thanh Loan Tran.

Avec le ralentissement immobilier qui se profile, les constructeurs de condos en difficulté risquent de se multiplier, prédit le spécialiste du droit de la copropriété. «Attendez-vous à ce qu'il y ait des histoires d'hy-

pothèques légales comme ça à tour de bras.»

Une épée de Damoclès reste donc suspendue au-dessus de la tête des copropriétaires qui, comme Hélène Lashmar et ses voisins, achètent des condos neufs. Et faute de procédures améliorées pour faire valoir leurs droits, les PME qui établissent des contrats avec les constructeurs de condos portent l'odieux des hypothèques légales qui pleuvent en cas de pépin. ❖



La directrice du contentieux de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec, Jacinthe Savoie, défend l'hypothèque légale de construction prévue au Code civil. C'est «la plus belle sûreté qui s'offre aux entrepreneurs» pour récupérer ce qui leur est dû, selon elle.

PHOTO : GILLES DELISLE

Acheter un condo... et des dizaines de milliers de dollars de dettes

Ces jours-ci, Ha Toan se démène pour éviter que ses parents, âgés de 96 et 85 ans, ne se fassent expulser de l'unité 101, que son frère a achetée pour eux au 1500 de la rue Poirier, dans l'arrondissement Saint-Laurent. «Mon père est très malade. Son alzheimer est de plus en plus grave, et il reçoit plein d'avis d'huissier», raconte-t-elle.

Après avoir déboursé «plus de 15 000\$» en frais d'avocats, Ha Toan négociait avec sa banque, au moment où *Les Affaires* l'a jointe, afin d'obtenir les quelque 60 000\$ dus au prêteur du constructeur. Elle doit payer George Haber, un gynécologue de Westmount qui veut se faire rembourser plus d'un million de dollars prêtés à PLKJ Construction, l'entreprise d'«Anthony» Thanh Phong Nguyen et Thanh Loan Tran, en graves difficultés financières et poursuivie de toutes parts.

Deux autres copropriétaires sont dans la même situation que la famille Toan, au bord de l'éviction par George Haber,

qui fait dans le prêt de construction. Fraîchement débarqués d'Asie, ils parlent peu le français et l'anglais et ne comprennent pas le système québécois, dit Jean-François Saint-Louis, président du syndicat de copropriété du projet, baptisé Espace Rouge. Une douzaine d'autres copropriétaires – dont lui-même – doivent composer avec divers montants dus à des sous-traitants de PLKJ.

Des réclamations abusives

Trois sous-traitants ont accepté de négocier avec un groupe de copropriétaires. Mais d'autres refusent de faire des compromis. Pire: ils réclament beaucoup plus que ce à quoi la loi leur donne droit.

Les Planchers québécois, de Longueuil, réclame à Hélène Lashmar la totalité des sommes qui lui sont dues, soit près de 6 500\$. «Ma part des travaux non payés, c'est 138\$!» dénonce cette chef de famille monoparentale.

Une pratique illégale mais courante que dénonce Jean Lambert, président de la Chambre des notaires du Québec. «Selon la loi, l'hypothèque légale ne peut couvrir que la plus-value apportée au bien immobilier qui en fait l'objet, dit-il. Mais les gens qui font ces recours, généralement, inscrivent des sommes qui excèdent ce montant.»

Le président des Planchers québécois, Patrick Roussel, n'a pas rappelé *Les Affaires*, tout comme son avocat, Allen Marcoux, en vacances.

Une autre entreprise, le Groupe Alcon, d'Ali Bakkar, de Montréal, a réclamé pas moins de 272 000\$ à Hélène Lashmar, soit sa créance au complet pour des travaux effectués dans l'ensemble de l'immeuble. Son avocat a fait annuler la garantie. «C'est illégal de mettre une dette au complet sur mon dos», dit-elle.

Il n'a pas été possible de joindre Ali Bakkar, un ancien associé d'Anthony Nguyen, dont l'une des adresses d'affaires est la même que celle d'Alcon. H.J.