

LE BULLETIN DU PFPEC

Octobre 2005

Questions et éclaircissements

Lors de discussions tenues avec les prêteurs, on nous a signalé quatre points qui devraient être éclaircis pour simplifier l'administration des prêts du programme FPEC.

1. Preuve de paiement - Relevé de compte fiduciaire d'un notaire ou avocat

Le relevé de compte fiduciaire d'un notaire ou avocat est-il une preuve de paiement suffisante de l'élément d'actif financé?

Oui. Dans certaines transactions de prêt, le prêteur avance les fonds du prêt à un notaire ou à un avocat pour qu'il les détienne en fiducie jusqu'à ce que l'élément d'actif ait été transféré entre le vendeur et l'acheteur. Une fois la transaction terminée, le notaire ou l'avocat verse au vendeur ou à son notaire ou avocat le solde du prix d'achat qui lui est dû selon la convention d'achat-vente. Dans cette situation, le relevé de compte fiduciaire du notaire ou de l'avocat indique les sommes reçues du prêteur et de l'emprunteur ainsi que le montant versé au vendeur ou à son notaire ou avocat. Le relevé de compte fiduciaire, accompagné de la preuve du paiement de l'acompte, est une preuve de paiement suffisante de l'élément d'actif.

De plus, si un contrat de vente notarié fait état du prix d'achat payé et comprend une partie mentionnant le paiement et portant la mention « dont quittance pour

autant », cette attestation par un notaire ou un avocat est une preuve de paiement suffisante.

2. Sûreté - Renonciation par le propriétaire de l'immeuble de ses droits

Est-il nécessaire d'obtenir une renonciation par le propriétaire de l'immeuble de ses droits (renonciation) avant d'avancer à l'emprunteur les fonds d'un prêt finançant des améliorations locatives ou du matériel?

Lorsqu'ils consentent et administrent un prêt du programme FPEC, les prêteurs doivent appliquer les mêmes procédures que pour un prêt ordinaire à une petite entreprise. S'ils ont l'habitude d'obtenir une renonciation, il leur faut alors en obtenir une également pour un prêt du programme FPEC.

Cependant, si le propriétaire de l'immeuble refuse d'octroyer une renonciation, le prêteur peut quand même procéder à l'avance des fonds à l'emprunteur, à condition d'obtenir une sûreté de premier rang constituée sur l'élément d'actif financé.

Rappelons aux prêteurs que, dans le cas d'un prêt finançant des améliorations locatives, ils peuvent prendre une sûreté constituée sur tout élément d'actif de la petite entreprise plutôt que sur les améliorations locatives. Voir le [par. 14\(3\) du Règlement](#) et [la partie 7.2.1, section A des Lignes directrices révisées PFPEC](#).

Veillez noter que certains propriétaires d'immeuble exigent un contrat de garantie générale (CGG) ou hypothèque mobilière universelle (universalité) des

locataires lors de la signature du bail. L'effet de ce contrat est de grever tout élément d'actif que le locataire ou l'emprunteur acquerra par la suite. En pareille circonstance, on rappelle aux prêteurs que, selon [le par. 14\(5\)](#) du Règlement sur le PFPEC, si la sûreté existante est un CGG ou universalité, ils doivent obtenir une cession de priorité du CGG ou universalité pour assurer que la sûreté constituée sur l'élément d'actif financé est de premier rang.

3. Sûreté : clauses de manquement réciproque

Pour un prêt consenti en vertu du Programme de FPEC, un prêteur peut-il inclure une clause de manquement réciproque dans le document de prêt ou de sûreté de sorte que le paiement du prêt PFPEC peut être exigé si d'autres prêts au même emprunteur sont en défaut?

La Loi et le Règlement sur le FPEC ne contiennent aucune disposition qui empêche un prêteur d'inclure une telle clause de manquement réciproque dans les documents de sûreté d'un prêt PFPEC.

En vertu de [l'art. 36](#) du Règlement sur le PFPEC, le défaut de l'emprunteur ne se limite plus au non-paiement. Le fait que l'emprunteur ne respecte pas une condition substantielle du contrat de prêt PFPEC signifie qu'il est en défaut à l'égard de ce prêt. Si le prêteur estime qu'une telle clause de manquement réciproque doit figurer dans le contrat du prêt PFPEC ou de garantie, le défaut à l'égard des autres prêts peut alors être considéré comme une condition substantielle et occasionner un défaut à l'égard du prêt.

4. Décisions écrites

Pourquoi la Direction du PFPEC ne répond-elle pas par écrit aux prêteurs qui font des demandes verbales au sujet de situations que ne prévoient peut-être pas la Loi, le Règlement ou les Lignes directrices?

L'introduction dans les [Lignes directrices](#) révisées, indique que la Direction du PFPEC peut rendre une

décision sur demande écrite du bureau régional, de la fédération ou du siège social d'un établissement financier. Dans le cas d'une demande verbale, le danger est le passage du temps, la mémoire des parties en cause dans la demande et la décision aussi bien que l'énoncé clair des faits et des circonstances. Les demandes de décision devraient être soumises par écrit afin d'éviter les malentendus au sujet des situations exposées à la Direction. Ces décisions sont rendues en fonction des faits qui sont soulevés dans la demande écrite et pourraient ne s'appliquer qu'à cette situation particulière.

Pour toute observation au sujet des points soulevés par ces questions, n'hésitez pas à communiquer avec nous.

Nous vous invitons à proposer tous sujets d'intérêt que vous aimeriez voir traiter dans de futurs bulletins.

Programme de financement des petites entreprises du Canada

Ligne-info : (613) 954-5540 Télécopieur : (613) 952-0290

Sans frais : 1-866-959-1699

Courriel : csbfa-lfpec@ic.gc.ca

URL : www.strategis.ic.gc.ca/lfpec

