



Luc Audet
Avocat
Associé principal

La dénonciation du sous-traitant envers le propriétaire

Lorsqu'un entrepreneur contracte directement avec le propriétaire d'un immeuble pour des travaux, le propriétaire est personnellement responsable des créances de l'entrepreneur. Par contre, si l'entrepreneur travaille non pas directement pour le propriétaire, mais agit plutôt comme sous-entrepreneur, il est possible que le propriétaire puisse ne pas être responsable des créances du sous-entrepreneur.

L'article 2728 du Code civil du Québec prévoit :

« L'hypothèque garantit la plus-value donnée à l'immeuble par les travaux, matériaux ou services fournis ou préparés pour ces travaux; mais, lorsque ceux en faveur de qui elle existe n'ont pas eux-mêmes contracté avec le propriétaire, elle est limitée aux travaux, matériaux ou services qui suivent la dénonciation écrite du contrat au propriétaire. L'ouvrier n'est pas tenu de dénoncer son contrat.»

La dénonciation est donc un préalable obligatoire pour tout sous-entrepreneur qui veut avoir la possibilité de publier une hypothèque légale.

Donc la dénonciation doit être faite 1) par un entrepreneur qui a droit à l'hypothèque légale, 2) il doit informer par écrit 3) le propriétaire et lui indiquer 4) sa créance. La dénonciation, donc l'hypothèque légale qui en découlerait, ne vaut que pour ce qui est fourni 5) après la dénonciation.

1) Les immeubles propriété de la Couronne provinciale (incluant les municipalités) et fédérale ne sont pas sujet à l'hypothèque légale. Mais attention, il faut vérifier si c'est la Couronne elle-même qui est le propriétaire ou si c'est un autre organisme paragouvernemental ou un OSBL qui l'est, car l'exception ne vaut pas pour les organismes sans but lucratif et le paragouvernemental.

- 2) La dénonciation doit obligatoirement être faite par écrit et contenir les informations requises pour permettre au propriétaire de retenir partie du paiement à l'entrepreneur général pour payer le sous-entrepreneur, tel que prévu par l'article 2133 du Code civil du Québec;
- 3) La dénonciation doit être faite au véritable propriétaire. Il faut donc faire la vérification au Bureau de la publication des droits immobiliers pour savoir précisément qui est propriétaire. Si cette vérification n'est pas faite ou est mal faite, il y a un risque que la dénonciation ne soit pas valide et l'hypothèque légale basée sur cette dénonciation invalide ne vaut rien. Donc attention !
- 4) Il faut indiquer la créance : donc montant d'argent, taux d'intérêt le cas échéant. Toute condition monétaire doit y être spécifiée, comme intérêts sur retard, frais légaux etc.
- 5) La protection ne vaut que pour ce qui est fait après la dénonciation. En conséquence, il faut le faire AVANT de commencer les travaux ou à fournir des matériaux.

La jurisprudence et l'expérience ont ajouté quatre considérations importantes :

- a) La dénonciation doit être signifiée par huissier : c'est une question de preuve. Si on le fait par courrier recommandé, histoire d'épargner quelques dizaines de dollars, on ne contrôle plus la date à laquelle la dénonciation est reçue, ni le fait que le propriétaire ira ou n'ira pas chercher son courrier recommandé;
- b) C'est une bonne pratique de joindre copie intégrale de votre contrat à la dénonciation. De cette façon, on ne pourra pas prétendre qu'il y avait un élément clé qui manquait dans la dénonciation;
- c) Vérifiez les divers cautionnements donnés par le propriétaire ou l'entrepreneur général : souvent, la compagnie qui émet le cautionnement a des exigences concernant la dénonciation. Le plus prudent est de prendre connaissance de ces cautionnements et de satisfaire aux conditions et de leur transmettant aussi la dénonciation.
- d) La dénonciation doit bien identifier la désignation cadastrale de l'immeuble.