



Luc Audet
Avocat
Associé principal

L'HYPOTHÈQUE LÉGALE DE LA CONSTRUCTION

Si vous êtes : un architecte, un ingénieur, un fournisseur de matériaux, un ouvrier, un entrepreneur ou un sous-entrepreneur participant à la construction ou à la rénovation d'un immeuble, l'article 2726 du Code civil du Québec s'adresse à vous et pourrait vous éviter bien des ennuis.

En effet, les personnes énumérées ci-dessus peuvent être titulaires d'une hypothèque légale de la construction qui affectera l'immeuble où des travaux ont été réalisés.

Le but de l'hypothèque légale de la construction ?

Le but de l'hypothèque légale de la construction est de garantir, par le biais d'une sûreté publiée au Bureau de la publicité des droits, les créances qui sont dues aux intervenants de la construction. Ultiment, l'hypothèque légale de la construction dûment publiée pourra permettre au titulaire de faire vendre en justice l'immeuble en cause afin de se faire payer sa créance.

Valeur de l'hypothèque légale de la construction ?

L'hypothèque légale de la construction garantit la plus-value donnée à l'immeuble par les travaux, matériaux ou services fournis ou préparés pour ces travaux.

Formalités obligatoires avant le début des travaux ?

Lorsque l'intervenant de la construction ne contracte pas directement par écrit avec le propriétaire de l'immeuble (ex : sous-traitant), il est essentiel de le contrat de construction soit dénoncé, par écrit, au propriétaire de l'immeuble, et ce avant le début des travaux. C'est l'article 2728 du Code civil du Québec qui impose cette formalité obligatoire afin de se prévaloir ultérieurement de l'hypothèque légale. L'ouvrier n'est pas tenu de dénoncer son contrat au propriétaire.

L'avis de dénonciation doit : être adressé à tous les propriétaires de l'immeuble (ex : aux deux conjoints qui sont co-propriétaires d'un immeuble), être sous forme écrite, décrire le contrat obtenu et l'entité l'ayant octroyé, énoncer le prix des travaux qui seront faits et contenir une explication claire à l'effet que l'avis est envoyé afin de pouvoir se prévaloir d'une hypothèque légale, le cas échéant. Il est essentiel d'envoyer cet avis par un moyen qui permettra de faire la preuve de la réception par le propriétaire, par exemple, par courrier recommandé.

L'avis de dénonciation devrait de plus contenir une mention très claire à l'effet que les travaux supplémentaires qui pourront être demandés en cours de contrat feront aussi l'objet de l'hypothèque légale.

Formalités obligatoires après la fin des travaux ?

L'article 2727 C.c.Q. prévoit que l'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble, subsiste, quoiqu'elle n'ait pas été publiée, pendant les 30 jours qui suivent la fin des travaux.

Pour que les droits soient préservés, il est cependant essentiel, qu'avant l'expiration de ce délai de 30 jours, il y ait eu inscription de l'hypothèque au Bureau de la publicité des droits.

Le titulaire de l'hypothèque légale de la construction bénéficie d'un délai de six (6) mois à compter de la fin des travaux, pour entreprendre des recours légaux contre le propriétaire de l'immeuble.

Exemple :

Monsieur Tremblay engage l'entrepreneur général XYZ Inc. afin que celui-ci lui bâtit une résidence pour la somme globale et totale de 250 000\$. L'entrepreneur général retient ensuite les services d'un sous-traitant, soit Pro-Électrique Inc., pour les travaux d'électricité d'une valeur totale de 30 000\$. Dans la mesure où la compagnie Pro-Électrique Inc. dénonce correctement son contrat au propriétaire, avant le début des travaux, elle pourra faire publier une hypothèque légale sur la maison de M. Tremblay, advenant que sa créance ne lui soit pas payée par l'entrepreneur général XYZ Inc.



Conclusion :

La dénonciation de votre contrat de construction au propriétaire de l'immeuble est une étape cruciale qui pourrait vous éviter de perdre toutes chances de récupérer votre créance. Les formalités prévues par la loi étant bien précises, nous sommes d'avis que vous devriez consulter les ressources professionnelles compétentes pour vous assurer que la méthodologie adéquate est suivie.