

## Une hypothèque légale de la construction sur un CHSLD : tempérément au principe de l'insaisissabilité des biens publics

Le 14 avril 2015, dans l'affaire *Construction de la Croisette inc. c. Demco Démolition inc.*<sup>1</sup>, l'Honorable Marie-Anne Paquette J.C.S. a rejeté une requête en radiation d'une hypothèque légale de la construction inscrite sur un bien d'utilité publique, soit un centre d'hébergement et de soins de longue durée (« **CHSLD** »).

Dans le cadre de travaux de rénovation du CHSLD de Sainte-Dorothée à Laval, Construction de la Croisette inc. (« **Croisette** »), à titre d'entrepreneur général, retenu les services de Demco Démolition Inc. (« **Demco** »), comme sous-entrepreneur. Le 19 août 2013, Demco inscrit un avis d'hypothèque légale des personnes ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble (« **hypothèque légale** ») contre le CHSLD. Croisette demanda donc la radiation de cette hypothèque légale, notamment au motif qu'un CHSLD était un bien d'utilité publique insaisissable, ne pouvant faire l'objet d'une hypothèque légale.

Afin de déterminer si le CHSLD était un bien public qui pouvait faire l'objet d'une hypothèque légale, la Cour a divisé son analyse en deux parties. La première partie consistait à savoir s'il s'agissait d'un bien insaisissable au sens de l'article 916 du *Code civil du Québec*. La deuxième consistait à savoir si l'article 260 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (« **LSSSS** ») permettait de faire une exception au principe de l'insaisissabilité des biens publics.

Quant à la première partie, la Cour a analysé le principe de la dualité domaniale consacré à l'article 916 C.c.Q., le fait que le CSSS Laval était une personne morale de droit public constituée par lettres patentes de fusion ainsi que les nombreux objectifs d'utilité publique prévue à la LSSSS, le tout afin de conclure que le CHSLD de Sainte-Dorothée était bel et bien un immeuble affecté à l'utilité publique. Ainsi, en principe, un tel bien d'utilité publique devrait être insaisissable au sens de la loi.

Cependant, dans la deuxième partie de son analyse, la Cour a conclu que l'article 260 LSSSS permettait de faire exception au principe de l'insaisissabilité des biens publics que sont les établissements de santé, particulièrement par l'application de l'article 260 (2) LSSSS. L'article 260 (1) LSSSS prévoit les conditions permettant l'existence d'une hypothèque conventionnelle et non d'une hypothèque légale et ne trouvait pas application en l'instance.

---

<sup>1</sup> 2015 QCCS 1487

En ce qui a trait à l'hypothèque légale, celle-ci naît de la loi et donc, la Cour a conclu que « le consentement aux conditions nécessaires à la naissance d'une hypothèque légale de la construction, donc le consentement aux travaux, suffit à permettre l'inscription de telles sûretés sur un établissement de santé »<sup>2</sup>. L'article 260 (2) LSSSS prévoit justement l'obtention préalable d'un avis de l'agence concernée et l'autorisation préalable du ministre et du Conseil du trésor pour construire, agrandir, aménager, transformer, démolir, reconstruire ou procéder à des réparations majeures d'immeubles d'un établissement public. Ces autorisations préalables devraient donc être assimilées à des « travaux demandés par le propriétaire de l'immeuble », donc consentis par « le propriétaire », donnant naissance à une telle sûreté.

Fait intéressant, la Cour rappelait que, considérant que l'hypothèque est inscrite contre un immeuble et non contre son propriétaire, l'identification erronée du propriétaire en l'instance n'avait aucun impact sur la validité de l'hypothèque légale.

En conséquence, la Cour opinait que « l'autorisation de travaux de construction de la manière prescrite à l'article 260 (2) LSSSS emportait l'assujettissement au régime de sûretés qui s'ensuit en vertu de la loi et s'applique de plein droit », telle l'hypothèque légale de la construction. Elle a donc rejeté la requête en radiation d'hypothèque légale, en ce que l'immeuble pouvait faire l'objet d'une telle hypothèque, puisque les autres conditions prévues à la loi, telles les exigences de publication et de dénonciation, ont été respectées en l'instance.

Il est à noter qu'au moment d'écrire cet article, cette décision n'a pas été portée en appel.

Pour plus d'information à ce sujet, M<sup>e</sup> Luc Bellemare et son équipe sont à votre service pour vous conseiller en communiquant par téléphone au 514 499-9400, poste 229 ou par courriel [lbellemare@gplegal.com](mailto:lbellemare@gplegal.com).

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, par. 30

**M<sup>e</sup> Luc Bellemare**  
Avec la collaboration de  
M<sup>e</sup> Alexandre Tourangeau

**Greenspoon Bellemare s.e.n.c.r.l.**  
1002, rue Sherbrooke ouest, bureau 1900  
Montréal (Québec) H3A 3L6  
Téléphone : 514 499-9400  
Télécopieur : 514 499-9829