



CROCHETIÈRE, PÉTRIN

Avocats

S. E. N. C. R. L.

L'HYPOTHÈQUE LÉGALE DE LA CONSTRUCTION ET LA PLUS-VALUE

Par Me Stéphane Paquette

514-354-3645 poste 259

spaquette@crochetiere-petrin.qc.ca

L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble a donné lieu à une abondante jurisprudence quant à la notion de fin des travaux et quant à l'obligation pour un entrepreneur n'ayant pas contracté avec le propriétaire de l'immeuble de dénoncer son contrat à celui-ci. Ces notions sont à la fois bien connues et balisées.

La notion de plus-value donnée à l'immeuble par les travaux est sans contredit le troisième écueil auquel un entrepreneur désirant faire valoir son droit à l'hypothèque légale sera confronté. Dans un premier temps, il est important de bien comprendre que l'hypothèque légale garantit seulement la plus-value apportée par les travaux de construction à l'immeuble, laquelle plus-value représente le montant maximum auquel l'entrepreneur ayant fait publier un avis d'hypothèque légale pourra faire valoir son droit de préférence.

Généralement, le débat relatif à l'évaluation de la plus-value ou à l'absence de plus-value se fait dans le cadre de la contestation de l'ordre de la colocation dressée suivant la vente du bien hypothéqué dans la mesure où le produit de vente ainsi obtenu ne permet pas le paiement de tous les créanciers hypothécaires.

Soulignons d'entrée de jeu que le *Code civil* prévoit que l'hypothèque légale de la construction prend rang avant toute autre hypothèque publiée, et ce, pour la plus-value apportée à cet immeuble. Bref, l'entrepreneur en construction ayant publié une hypothèque légale a donc préséance sur le banquier, et ce, jusqu'à concurrence de la plus-value qu'il a donnée à l'immeuble.

La Cour d'appel du Québec a eu à se pencher sur cette question dans la cause de *Construction Delaumar inc. c. Les Verrières Val des arbres inc.*¹. Dans cette affaire, la Cour d'appel a établi qu'il fallait établir la valeur de la plus-value donnée à l'immeuble en excluant toutefois la valeur du terrain. En conséquence, les créanciers hypothécaires conventionnels (les institutions financières) pouvaient être colloqués quant à la portion du prix de vente correspondant à la valeur du terrain alors que les créanciers détenant une hypothèque légale en faveur des personnes ayant participé à la construction seraient, quant à eux, payés jusqu'à concurrence de la plus-value qu'ils ont donnée au bâtiment construit.

¹ *Construction Delaumar inc. c. Les Verrières Val des arbres inc* (2012) Q.C.C.A. 995.

De façon pratique, comment un créancier peut-il établir la valeur de la plus-value donnée à l'immeuble par ses travaux? Tout d'abord, soulignons qu'il existe une présomption établie par la jurisprudence à l'effet que les travaux exécutés à l'immeuble ont conféré une plus-value à ce dernier. Il appartient donc à toute personne désirant contester ce fait d'établir par une preuve contraire l'absence de plus-value ou une plus-value de moindre valeur. Il s'agit d'une preuve qui se fait au moyen d'évaluateurs. À l'inverse, le créancier ayant fait publier un avis d'hypothèque légale tentera de démontrer que les travaux effectués à l'immeuble ont augmenté la valeur de ce dernier.

Dans plusieurs situations, il n'y a pas de lien de cause à effet entre la valeur des travaux effectués et une augmentation de la valeur marchande de l'immeuble. Par exemple, le fait pour un entrepreneur d'exécuter des travaux visant à donner à l'immeuble un usage spécifique pour une application industrielle précise ne se reflétera pas nécessairement par une augmentation du prix de vente de l'immeuble. Il en est de même quant à des travaux exécutés en condition hivernale, substantiellement plus coûteux que les mêmes travaux exécutés en période estivale, qui n'entraîneront pas une augmentation équivalente de la valeur marchande de l'immeuble.

Il faut donc retenir que la valeur de la plus-value est une donnée objective qui doit faire l'objet d'une évaluation par des experts, soit des évaluateurs. On doit donc établir l'augmentation de la valeur marchande de l'immeuble donnée par les travaux exécutés dans un contexte de revente dans un libre marché. En conséquence, la plus-value accordée par les travaux de construction sera évaluée à la baisse si l'immeuble est mal situé ou situé dans un endroit où le marché immobilier est anémique ou que l'offre relativement à des immeubles comparables est abondante.

Malgré ses limites, l'hypothèque légale d'une personne ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble demeure un instrument puissant et efficace dans un contexte de recouvrement.



CROCHETIÈRE, PÉTRIN

Avocats

GENÈVE