



CROCHETIÈRE, PÉTRIN

Avocats

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

RAPPELS PRATIQUES EN MATIÈRE D'HYPOTHÈQUE LÉGALE EN FAVEUR DES PERSONNES QUI ONT PARTICIPÉ À LA CONSTRUCTION OU À LA RÉNOVATION D'UN IMMEUBLE

Par Me Jessica Tremblay

514-354-3645 poste 300

jtremblay@crochetiere-petrin.gc.ca

L'hypothèque légale : outil puissant

Le législateur a fourni un outil extrêmement puissant à l'entrepreneur en construction afin de s'assurer du paiement des sommes qui lui sont dues en lui octroyant le droit de publier une hypothèque légale sur l'immeuble où il a exécuté les travaux.

Pratico-pratique, cette hypothèque légale, dans la mesure où l'entrepreneur a respecté toutes les conditions de base à sa validité, lui permettra éventuellement, après avoir obtenu l'autorisation du tribunal, de faire vendre l'immeuble afin d'être payé en premier lieu, et ce, même avant le prêteur hypothécaire, ou alors, prendre l'immeuble en paiement, en plus de mettre une pression indéniable sur le propriétaire qui se retrouvera en défaut en vertu de son prêt hypothécaire, vu la publication d'une telle hypothèque légale sur son immeuble.

Cependant, afin de pouvoir bénéficier de cet outil puissant qu'est l'hypothèque légale, il est primordial pour tout entrepreneur de respecter les conditions de base à la validité de celle-ci.

Conditions de base afin de conserver l'hypothèque légale

L'hypothèque légale naît dès la signature du contrat ou dès qu'une entente relative à l'exécution des travaux de construction est conclue, et ce, sans autre formalité.

1^e condition : La dénonciation du contrat

Cependant, comme première condition de base afin de conserver l'hypothèque légale, il est primordial que les entrepreneurs, sous-entrepreneurs et fournisseurs de matériaux qui n'ont pas transigé directement avec le propriétaire de l'immeuble fassent parvenir, avant le début de leurs travaux, une lettre dénonçant la nature du contrat obtenu, le montant de celui-ci et elle doit clairement indiquer l'intention de cet entrepreneur ou fournisseur de matériaux d'inscrire, contre l'immeuble, un avis d'hypothèque légale en cas de non-paiement de sa créance.

Le but de cette dénonciation de contrat étant d'aviser le propriétaire de l'immeuble qu'un contrat a été octroyé, il n'est donc pas nécessaire pour l'entrepreneur ayant transigé directement avec celui-ci de transmettre une telle lettre.

Assurez-vous de conserver une preuve de réception de cette lettre.

2^e condition : La publication de l'hypothèque légale dans les 30 jours de la fin des travaux

Advenant un défaut de paiement, l'entrepreneur qui voudra se prévaloir de l'hypothèque légale devra accomplir une seconde condition soit publier au registre foncier un avis de conservation de son hypothèque légale de la construction. Cet avis de conservation devra être publié dans un délai maximal de 30 jours de la fin des travaux. Passé ce délai, l'hypothèque légale, qui n'a pas fait l'objet d'un avis de conservation, s'éteint.

Il est à noter qu'il n'y a qu'une seule fin des travaux par chantier de construction, et ce, pour l'ensemble des intervenants y ayant travaillé.

Cette fin des travaux peut s'entendre par la réalisation intégrale de tous les travaux prévus au contrat initial entre le donneur d'ouvrage et l'entrepreneur général et il faut comprendre que les travaux mal faits n'empêchent pas cette fin des travaux.

Cependant, la fin des travaux étant une question de fait et étant propres à chaque chantier, nous vous invitons à nous consulter sur cet aspect.

3^e condition : La publication du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire dans les 6 mois de la fin des travaux

Dans les 6 mois de la fin des travaux, dans la mesure où aucune entente n'est intervenue entre les parties, l'entrepreneur devra publier au registre foncier un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire. Ce préavis se veut en quelque sorte une mise en demeure finale octroyant au propriétaire, ou à celui en défaut d'acquitter les sommes dues, d'effectuer ce paiement dans un dernier délai de grâce de 60 jours à défaut de quoi, à l'expiration de ce délai, l'entrepreneur pourra s'adresser au tribunal pour demander la permission de faire vendre l'immeuble et ainsi être payé, ou alors, prendre l'immeuble en paiement.

Il est à noter que ce recours judiciaire doit être institué dans un délai maximal de 3 ans de la fin des travaux.

Conseils pratiques pour des cas particuliers :

Le locataire et l'hypothèque légale :

Règle générale, lorsque l'entrepreneur effectue des travaux demandés par le locataire de l'immeuble, il n'a pas le droit de publier une hypothèque légale.

Une exception existe par contre, dans la mesure où il existe entre le locateur et le locataire une entente conclue, soit dans le bail ou dans un document distinct, qui prévoit que le locateur a choisi de se lier au contrat de construction.

Afin de vous protéger, demandez à votre cocontractant une copie du bail et dans le doute, demandez conseil à votre conseiller juridique.

Les ouvrages affectés à l'utilité publique

Règle générale, l'entrepreneur ne peut se prévaloir d'une hypothèque légale sur les ouvrages affectés à l'utilité publique, c'est-à-dire sur les ouvrages affectés et destinés à l'usage et au bénéfice des citoyens.

Cependant, comme tout en droit, ce principe souffre d'exceptions et l'hypothèque légale sera parfois permise. Conséquemment, nous vous suggérons fortement de toujours dénoncer vos contrats, dans la mesure où vous ne transigez pas directement avec le propriétaire de l'immeuble et surtout, de consulter vos conseillers juridiques avant l'expiration du délai de 30 jours pour la publication de l'hypothèque légale, lorsque vous êtes impayé.

De plus, nous vous conseillons de vous renseigner, dès l'obtention de votre contrat, sur les *cautionnements matériaux et main-d'œuvre* qui pourraient avoir été mis en place par l'entrepreneur général sur ce projet.