

Être immeuble ou ne pas être, là est la question!

Des travaux d'aménagement de terrain ne sont généralement pas considérés comme étant des travaux de construction pouvant donner lieu à une hypothèque légale¹. Or, qu'en est-il des travaux de décontamination de terrain; constituent-ils des travaux de construction procurant une plus-value et donnant droit à une hypothèque légale de la construction?

La jurisprudence est d'avis que la qualification de « travaux de construction » ne commande pas une règle uniforme, mais est plutôt tributaire des faits spécifiques de chaque affaire.

Une des décisions phares en la matière est l'affaire *CS Terrec inc. c. Renaud-Prescott*² de la Cour Supérieure du Québec et citée par la suite par la Cour d'appel du Québec. Dans cette affaire, l'Honorable Pierre Dallaire a distingué deux situations aux paragraphes 87 et suivants de la décision, lesquels méritent d'être cités au long :

« [87] Si les seuls travaux effectués consistent à décontaminer des sols qui ont été excavés et transportés ailleurs pour être décontaminés, dans un contexte où ils ne doivent pas être ramenés par la suite sur le site, il est clair que ces sols, devenus biens meubles, ne peuvent donner ouverture à l'hypothèque légale qui vise les travaux de construction ou rénovation d'un immeuble.

[88] Il en découle toutefois a contrario que si les sols excavés, une fois décontaminés et ayant fait l'objet de travaux de décontamination, sont ramenés sur le site et intégrés à l'immeuble, ils sont susceptibles d'être considérés comme des travaux de construction ou rénovation au bénéfice de l'immeuble. » (nos soulignés).

Ainsi, il est d'emblée primordial de qualifier si les sols sur lesquels des travaux ont été effectués seront ultimement des meubles ou des immeubles. En effet, les sols intégrés, devenus immeubles par intégration, sont susceptibles d'être considérés comme des travaux de construction ou de rénovation au bénéfice de l'immeuble dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans un projet de construction ou de rénovation futur et non hypothétique. Par conséquent, au-delà d'être qualifiés comme immeubles, ces sols doivent, comme deuxième condition, faire l'objet d'un projet de construction ou de rénovation planifié. Toujours dans la même affaire, on y explique que :

¹ Marc Boudreault, *Les sûretés*, Wilson et Lafleur, 3^e édition, 2008, p. 119-120.

² *CS Terrec inc. c. Renaud-Prescott*, 2013 QCCS 1301

M^e Luc Bellemare

Avec la collaboration de
M. Alexandre Tourangeau
Stagiaire en droit

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

« [117] En effet, la preuve démontre que des travaux de construction substantiels ont été nécessaires et ont été exécutés par Terrec, au-delà du travail de décontamination.

[118] Ainsi, plus du tiers de la dalle de plancher du bâtiment abritant le garage et la salle de montre a été entièrement refaite. Les canalisations, les services d'égouts, le drain français, le stationnement, ont été reconstruits suite à l'enlèvement des sols contaminés. »

En se fiant notamment sur cette décision, la Cour d'appel a, dans l'affaire *9072-7892 Québec inc. (Pro-Beauce) c. Raymond Leblanc inc.*, distingué deux cas bien distincts. Le **premier cas**, ne donnant pas lieu à une hypothèque légale de la construction, est celui selon lequel on ne fait que de l'épandage et du nivellement d'un terrain vacant, dans un objectif purement spéculatif et sans projet de construction officialisé et planifié³. Par contre, le **second cas**, donnant lieu à une hypothèque légale de la construction apportant une plus-value à l'immeuble, est celui selon lequel des travaux d'excavation et de décontamination, qui ont notamment pour objectif ultime d'ériger, par exemple, des structures ou de reconstruire des canalisations, des services d'égouts ou des drains français suite à l'enlèvement et au remblaiement de sols décontaminés.

En résumé, la qualification de travaux de décontamination d'un terrain donnant lieu à une hypothèque légale de la construction repose essentiellement sur deux conditions, soit la nature meuble ou immeuble des sols et le dessein envisagé suite à l'exécution des travaux de décontamination.

Pour plus d'information sur ce sujet, M^e Luc Bellemare est à votre service pour vous conseiller en communiquant par téléphone au 514 499-9400, poste 229 ou par courriel lbellemare@gplegal.com.

³ 9072-7892 Québec inc. (Pro-Beauce) c. Raymond Leblanc inc., 2014 QCCA 909

M^e Luc Bellemare

Avec la collaboration de
M. Alexandre Tourangeau
Stagiaire en droit

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