



LES EXPERTS DE LA CONSTRUCTION

Des conseils judicieux par nos professionnels

Édition du 26 août 2015

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

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.

Pour lire l'article complet à ce sujet, cliquez sur ce lien : [L'hypothèque légale de la construction et la plus-value](#)



CROCHETIÈRE, PÉTRIN
S. E. N. C. R. L.

Droit de la construction

ME STÉPHANE PAQUETTE
CROCHETIÈRE, PÉTRIN S.E.N.C.R.L.
5800, BOUL. LOUIS-H. LAFONTAINE, 2^{ÈME} ÉTAGE
MONTRÉAL (QUÉBEC) H1M 1S7
514 354-3645, POSTE 259
spaquette@crochietiere-petrin.qc.ca



Votre spécialiste en droit de la construction
Tarif préférentiel pour les membres de l'APECQ