

L'hypothèque légale de la construction : l'obligation de détenir un permis valide

PAR : ALI T. ARGUN, ASSOCIÉ
(514) 845-3533, POSTE 2202
ATARGUN@MORENCYAVOCATS.COM

ET: MARIE DOMINIQUE FRASER
(514) 845-3533, POSTE 2259
MDFRASER@MORENCYAVOCATS.COM

Introduction

Le *Code civil du Québec* énumère les personnes ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble pouvant bénéficier d'une hypothèque légale de la construction¹, soient les architectes, ingénieurs, fournisseurs de matériaux, ouvriers et entrepreneurs ou sous-entrepreneurs. Les entrepreneurs ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble voulant publier une hypothèque légale de la construction doivent détenir un permis valide octroyé par la *Régie du bâtiment du Québec*. Qu'est-ce que cela veut dire? Et qu'en est-il des autres personnes pouvant publier un tel avis?

Nécessité de détenir un permis d'exercice valide

Les entrepreneurs ont l'obligation légale d'obtenir un permis d'exercice valide pour les travaux qu'ils effectuent, octroyé par la Régie du bâtiment, et ce, en fonction de leur secteur d'activités.² D'ailleurs, la *Loi sur le bâtiment* prévoit que le propriétaire d'un immeuble grevé d'une hypothèque légale de la construction peut en demander la radiation si l'entrepreneur n'était pas titulaire de la licence appropriée.³

Cela amène à se poser la question suivante : à partir de quel moment, de la conclusion du contrat jusqu'à la fin des travaux, l'obligation de détention d'un permis s'applique-t-elle? Étant donné que l'objectif de cette règle est la protection du public, soit de leur assurer que les travaux soient exécutés selon les règles de l'art, **l'entrepreneur devra détenir un permis valide dès le début des travaux, allant jusqu'à la fin de ceux-ci.**

En effet, si le permis n'était obtenu qu'à une étape subséquente des travaux, le droit à l'hypothèque légale de la construction pourrait se voir limité à la plus-value donnée lors des travaux exécutés suite à son obtention.⁴ Il appert donc qu'il n'est pas impératif pour l'entrepreneur de détenir le permis approprié au moment de la conclusion du contrat.

¹ *Code civil du Québec, RLRQ c C-1991, art.2726.*

² *Vincent KARIM, Contrats d'entreprise, contrat de prestation de services et l'hypothèque légale, 3^e éd., Montréal, Les Éditions Wilson & Laffeur, 2015, p.834-835.*

³ *Loi sur le bâtiment, RLRQ c B-1.1. art.50.*

⁴ *Préc., note 2, p.834 et 840.*

Ces principes ont d'ailleurs été réitérés dans la récente décision de la Cour d'appel *Urbacon Architecture inc. c. Urbacon Buildings Group Corp.*⁵, dans le contexte d'une requête en radiation d'une hypothèque légale publiée par des architectes.

Les faits

Urbacon Architecture inc. (« Architecture ») est une firme autorisée à exercer la profession d'architecte en Ontario, mais aucun de ses employés n'est membre de l'Ordre des architectes du Québec.

Urbacon Buildings Group Corp. (« Buildings ») a conclu un contrat avec Bell Canada, stipulant qu'Architecture agirait comme consultante.

Suite à la révocation du contrat par Buildings, Architecture a transmis à Bell Canada une lettre l'avisant qu'un solde de 878 764\$ demeurerait dû pour les services rendus aux fins de la construction de l'immeuble. Puisqu'il n'y a pas été donné suite, Architecture a inscrit un avis d'hypothèque légale de la construction ainsi qu'un préavis d'exercice hypothécaire. Buildings en a demandé la radiation en Cour Supérieure, laquelle a été accordée.

Question en litige

La question en litige visait à déterminer si la créance d'une firme d'architectes, n'employant aucun architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec, mais étant dûment autorisée à exercer cette profession en Ontario, peut donner lieu à une hypothèque légale de la construction en vertu de l'article 2726 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »).

Analyse et décision

Architecture plaide que le terme « architecte » à l'article 2726 du C.c.Q. doit recevoir une interprétation large afin de comprendre « toute personne ayant effectué des travaux d'architecture aux fins de la construction d'un immeuble et dont la compétence est reconnue par l'État », lui permettant ainsi de se qualifier. La Cour rejette cet argument.

L'hypothèque légale de la construction est une mesure exceptionnelle et la qualification du terme « architecte » doit en tenir compte. Si seule une personne inscrite au tableau de l'Ordre peut exercer la profession d'architecte au Québec ou agir à ce titre, elle seule peut accomplir les travaux décrits à l'article 2726 C.c.Q. et bénéficier de l'avantage conféré par cette disposition.

La Cour rejette également l'argument d'Architecture selon lequel elle pourrait se qualifier aux fins de l'article 2726 C.c.Q. au motif qu'elle n'a posé aucun acte réservé aux termes de la *Loi sur les architectes*. Selon la Cour, **c'est une chose que de poser des gestes qui peuvent autrement être effectués par un architecte sans pour autant contrevenir à la *Loi sur les architectes*, mais cela n'implique pas pour autant le droit de bénéficier de l'hypothèque légale de la construction.**

⁵ *Urbacon Architecture inc. c. Urbacon Buildings Group Corp.*, 2016 QCCA 620.

La décision mentionne également **le caractère d'ordre public de la *Loi sur le bâtiment*, plus particulièrement de son article 50**. Celui-ci permet au propriétaire d'un immeuble grevé d'une hypothèque légale de la construction inscrite d'en demander la radiation si la personne l'ayant publié n'est pas titulaire de la licence requise.

Architecture soutient aussi être en droit de bénéficier de l'hypothèque légale puisque sa compétence est reconnue par le Québec aux termes de l'*Accord sur le commerce intérieur* et de l'*Accord de commerce et de coopération entre le Québec et l'Ontario*, l'inscription au tableau de l'Ordre n'étant qu'une simple formalité. **Considérant que l'objectif des ordres professionnels est la protection du public, l'inscription au tableau de l'Ordre n'est pas, selon la Cour, qu'une simple formalité.**

Étant donné qu'Architecte n'est pas titulaire de l'autorisation d'exercer la profession d'architecte au Québec et vu son défaut d'obtenir un permis à cet effet, elle ne peut bénéficier de la garantie de l'hypothèque légale de la construction. La Cour d'appel rejette l'appel et maintient la radiation de l'avis d'inscription d'hypothèque légale et du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire inscrits.

Conclusion

En conclusion, seuls les entrepreneurs et professionnels détenant un permis validement octroyé par la Régie du bâtiment ou leurs Ordres professionnels respectifs peuvent inscrire une hypothèque légale de la construction. Le permis ou la licence doit être valide à partir du début des travaux jusqu'à la fin de ceux-ci. Il est primordial pour les entrepreneurs et professionnels de respecter cette obligation, sous peine de faire radier leur hypothèque légale.

Cette obligation s'inscrit dans l'objectif de la *Loi sur le bâtiment* qui est la protection du public, de manière à permettre à celui-ci de faire affaire avec des entrepreneurs et professionnels qualifiés.

Pour plus d'information à ce sujet, **Me Ali T. Argun** se fera un plaisir de vous porter conseil. N'hésitez pas à communiquer avec lui au **514-845-3533**, **poste 2202** ou via courriel à l'adresse **atargun@morencyavocats.com**.