



## L'HYPOTHÈQUE LÉGALE DE LA CONSTRUCTION

par Me Martin Laurendeau

Suite aux nombreuses demandes et interrogations que soulève le sujet, voici sommairement résumé ce qu'il faut retenir de l'hypothèque légale de la construction :

### 1. Titulaire de l'hypothèque légale

L'hypothèque légale de construction est une sûreté consentie par la loi à certains participants à la construction qui leur permet d'assurer le paiement de leur créance. L'hypothèque légale est prévue expressément en faveur des architectes, ingénieurs, fournisseurs de matériaux, ouvriers, entrepreneurs ou sous-entrepreneurs.

### 2. Type de travaux visés

L'hypothèque légale ne se limite pas seulement aux travaux participant à l'érection de bâtiment. Elle protège également les travaux d'aménagement et de démolition. L'hypothèque légale peut également viser des travaux de rénovation, cependant il s'agit alors de vérifier si une plus-value a été apportée à l'immeuble suite à ces travaux.

### 3. Montants couverts

L'hypothèque légale de la construction couvre non seulement le coût des travaux, matériaux ou services fournis, mais couvre aussi les intérêts. Elle couvre également la T.P.S. et la T.V.Q.. Par ailleurs, l'hypothèque légale garantit également les frais légitimement engagés pour recouvrer la créance. **Les frais engagés incluent les honoraires extrajudiciaires des avocats qu'un créancier hypothécaire est obligé de payer pour recouvrer sa dette.**

### 4. Travaux à la demande du propriétaire

L'hypothèque légale existe uniquement en rapport avec les travaux commandés par le propriétaire. Pour éviter des surprises, il importe d'obtenir les informations suivantes lors de la signature du contrat : adresse civique du projet, numéro de lot de l'immeuble concerné et nom du propriétaire.

### 5. Immeuble affecté

L'hypothèque légale de la construction peut affecter toute construction immobilière, sauf les immeubles du domaine public.

### 6. Dénonciation

Lorsqu'un entrepreneur ou un sous-entrepreneur ne fait pas directement affaire avec le propriétaire, il doit obligatoirement dénoncer par écrit son contrat au propriétaire pour avoir droit à l'hypothèque légale.

L'hypothèque légale est limitée aux travaux, matériaux et services qui suivent la dénonciation écrite. La dénonciation écrite du contrat doit être adressée au propriétaire de l'immeuble, nommer l'entrepreneur avec lequel le contrat est passé et indiquer la plus-value qu'apportent les travaux ou les fournitures le dénonçant. Advenant que des modifications soient apportées au contrat quant à son étendue ou son prix, il est toujours prudent d'en aviser par écrit le propriétaire.

### 7. Formalités pour la conservation de l'hypothèque légale

Il importe de faire publier un avis d'hypothèque légale contre l'immeuble visé avant l'expiration d'un délai de trente (30) jours de la fin des travaux. Il importe également qu'une action soit publiée contre le propriétaire de l'immeuble ou qu'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire soit inscrit avant l'expiration d'un délai de six (6) mois après la fin des travaux pour éviter l'extinction de l'hypothèque légale.

En ce qui concerne la notion de fin des travaux, il ne s'agit pas de la fin des travaux du participant à la construction concernée, mais de la fin de l'ensemble des travaux du projet.

### 8. Conclusion

L'hypothèque légale de la construction est une sûreté très efficace. Toutefois, elle est sujette aux formalités impératives dont dépendent sa création et sa conservation. Il importe donc de se rappeler de l'importance de ces formalités pour éviter de perdre un droit qui, dans bien des cas, constitue la seule et véritable façon d'obtenir paiement.

## LE NOUVEAU CODE DE CONSTRUCTION

par Me Sylvain Lallier

Le 7 novembre 2000 a marqué l'entrée en vigueur au Québec du chapitre « Bâtiment » du *Code de Construction* adopté en vertu de la *Loi sur le Bâtiment* ainsi que de

plusieurs dispositions de la même loi qui n'étaient pas encore en vigueur.

Ce *Code de construction* est constitué du *Code national du Bâtiment – Canada 1995* incluant les modifications de 1998 et de 1999 ainsi que les modifications adoptées par la Régie du Bâtiment du Québec pour répondre aux besoins spécifiques du Québec.

Le chapitre « Bâtiment » du *Code de Construction* n'affecte, pour l'instant, que les édifices à caractère public ainsi que les immeubles à condominiums de plus de 2 étages et de plus de 8 logements. Cependant, la Régie du Bâtiment du Québec a pour projet d'élargir l'application de ce code à tout le parc immobilier du Québec dans les années qui suivent et compte ajouter plusieurs chapitres concernant notamment les installations électriques, de gaz, de tuyauterie et d'appareil sous pression ainsi que les appareils de levage tels les ascenseurs et les monte-charge. Ce *Code de Construction* sera aussi suivi d'un *Code de sécurité* qui contiendra une réglementation touchant les mêmes points que le *Code de Construction*, mais du point de vue de la sécurité de ces mêmes bâtiments.

Le chapitre « Bâtiment » du *Code de Construction* n'est que le premier balbutiement d'une réforme très importante concernant les normes de construction au Québec. En effet, à terme, cette réforme touchera 7 lois et plus d'une trentaine de règlements et affectera la totalité du parc immobilier au Québec. Mais cela n'est pas pour demain et l'accomplissement de cet ambitieux projet s'étalera sur quelques années.

En ce qui concerne les personnes oeuvrant dans le domaine de la construction affectées par le *Code de Construction*, l'interlocuteur par lequel elles s'assurent de la conformité de leurs travaux a changé et c'est maintenant la Régie du Bâtiment qui devient l'exécuteur de première main de l'application des normes et des sanctions à ces mêmes normes.

En somme, il s'agit d'une réforme, tout compte fait partielle pour l'instant, mais avec de bien grandes ambitions pour le futur. Le monde de la construction entreprend des réformes très importantes et l'entrepreneur devra tenir sa formation et ses connaissances du domaine de la construction à jour pour se démarquer et éviter des problèmes non désirés dans le futur.

## CONFÉRENCES A.C.Q.

- 6 mars 2001:** Hypothèque légale de la construction  
**13 mars 2001:** Les cautionnements de construction  
**20 mars 2001:** Bureau des soumissions déposées du Québec  
(en collaboration avec le B.S.D.Q.)  
**27 mars 2001:** L'arbitrage et la médiation  
**3 avril 2001:** La faillite, est-ce la fin ?

### POUR INSCRIPTION

A.C.Q., région Laurentides :  
52, boul. Daniel-Johnson  
Local 1  
SAINT-JÉROME (Québec) J7Z 1G8

Personne à contacter : Mme Suzanne Miron  
Téléphone ☎ : (450) 436-6790

### Coût de l'inscription :

	Membre :	Non membre :	❖ Déjeuner continental inclus,
5 cours :	245.00 \$	360.00 \$	lieu Auberge Mirabel
1 cours :	55.00 \$	80.00 \$	1136, boul. Labelle, Blainville
			heure : 8h00 à 10h00

## ERRATUM

Veuillez prendre note qu'une erreur s'est glissée dans l'édition numéro 6 de janvier 2001, plus précisément au deuxième paragraphe de la première page. Voici donc le texte corrigé :

En effet, en plus de garantir le paiement d'une somme d'argent, l'hypothèque peut être utilisée à toutes les sauces et ce pour garantir, sous réserve du respect de l'ordre public, toutes sortes d'obligations. À cet égard, il est bon de rappeler que l'article 2687 du *Code civil du Québec* prévoit que « L'hypothèque peut être consentie pour quelque obligation que ce soit ». L'hypothèque pourrait même garantir l'exécution d'obligations futures tels qu'une ouverture de crédit ou un titre de créance.



**PRÉVOST AUCLAIR  
FORTIN D'AOUST**  
Société en nom collectif  
AVOCATS  
AGENTS DE MARQUE DE COMMERCE

## LA COLONNE JURIDIQUE

DÉPÔT LÉGAL  
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE DU QUÉBEC

LE CONTENU DES PRÉSENTES N'EST PAS UN AVIS JURIDIQUE DU CABINET OU DES AUTEURS QUI N'EXPRIMENT QUE DES COMMENTAIRES.

### Saint-Jérôme

55, rue Castonguay  
bureau 400, J7Y 2H9  
(450) 436-8244

Montréal : (450) 476-9591  
Télec : (450) 436-9735

### Blainville

10, boul. de la Seigneurie Est  
bureau 201, J7C 3V5

(450) 979-9696  
Télec : (450) 979-4039

### Mascouche

625, Montée Masson  
bureau 203, J7K 3G1

(450) 966-6224

### Mont-Royal

1240, Ave Beaumont  
bureau 100, H3P 3E5

(514) 735-0099  
Télec : (514) 735-7334

### Sainte-Agathe

124, rue St-Vincent  
J8C 2B1

(819) 321-1616  
Télec : (819) 321-1313