

Le Bulletin de l'APPQ

**LES MEMBRES DE L'APPQ _ENSEMBLE
POUR PROGRES\$ER !**

L'hypothèque légale de la construction (2^{ème} partie)

Bulletin 2005.011

Lundi 21 mars 2005

L'hypothèque légale de la construction n'est valable que pour les travaux demandés par le propriétaire de l'immeuble. Si les travaux ont été requis par une autre personne que le propriétaire de l'immeuble, il n'y a pas d'hypothèque légale !

La situation à laquelle on peut penser est celle du commerce situé dans un centre commercial et dont le local est loué auprès du propriétaire du centre. Le détenteur du commerce confie à un entrepreneur de construction des travaux de rénovation dans son local. Comme le confirme la jurisprudence, de tels travaux ne peuvent donner ouverture à l'hypothèque légale de la construction parce qu'ils n'ont pas été demandés par le propriétaire du centre commercial.

L'hypothèque légale de la construction garantit la plus-value donnée à l'immeuble par les travaux, les matériaux ou les services fournis ou préparés pour ces travaux. Il faut donc que les travaux de construction ou de rénovation donnent une plus-value à l'immeuble pour que l'hypothèque légale soit valide. Pas de plus-value, pas d'hypothèque légale !

On peut penser ici au cas où l'entrepreneur de construction effectue des travaux de démolition sur un immeuble. Advenant un litige sur la validité de l'hypothèque légale de l'entrepreneur, la question qui se poserait alors serait celle de savoir si, objectivement, les travaux concernés ont donné une plus-value à cet immeuble. Dans

l'affirmative, l'entrepreneur en cause posséderait une bonne et valable hypothèque légale sur l'immeuble de son client.

Gilles Doyon
Directeur exécutif
(514) 705-4880