

L'hypothèque légale contre un immeuble de l'État



La Cour d'appel vient confirmer qu'un sous-traitant ou fournisseur de matériaux ne peut publier une hypothèque légale de la construction à l'encontre d'un immeuble appartenant à l'État. (Groupe Benoît Inc. c. U.P. Inc., 2009 QCCA 328).

Dans cette affaire, la Société immobilière du Québec (ci-après « SIQ ») avait confié la rénovation partielle de la prison de Bordeaux à l'appelante, Groupe Benoît. Certains travaux de structure ont ensuite été sous-traités à Construction Sirbi, laquelle compagnie s'est approvisionnée en matériaux auprès de l'intimée U.P. inc. (ci-après « U.P. »).

N'ayant pas été complètement payée pour les matériaux fournis, U.P. a publié une hypothèque légale de la construction ainsi qu'un préavis d'exercice de son droit hypothécaire à l'encontre de l'immeuble appartenant à la SIQ. L'appelante Groupe Benoît intenta une action pour obtenir la radiation de ces inscriptions.

Le juge de première instance avait rejeté le recours en radiation d'hypothèque légale car selon lui, la loi constitutive de la SIQ ne restreint aucunement ses pouvoirs d'aliéner, céder, vendre ou grever ses immeubles de garanties.

La Cour d'appel a renversé cette décision et a ordonné la radiation de l'hypothèque légale ainsi que du préavis d'exercice du droit hypothécaire. La Cour d'appel jugea que la SIQ est une personne morale de droit public, car elle est entièrement contrôlée par l'État, est propriétaire de biens qui font partie du domaine de l'État et jouit des droits et privilèges d'un mandataire de l'État. Ceci fait en sorte que les biens appartenant à la SIQ sont à l'abri de toute exécution et ne peuvent faire l'objet de la publication d'une hypothèque légale.

La Cour d'appel se distingue alors de la jurisprudence antérieure et préfère appliquer la jurisprudence la plus récente en la matière. Elle base ses motifs sur deux causes similaires ayant traité de la question soit les causes HMI-Promec s.e.n.c. c. Construction Kay-Bek Inn, J.E. 2008-191 (C.A.) (traité dans un de nos bulletins antérieurs) ainsi que Maçonnerie Demers Inc. c. Agence métropolitaine de transport, 2004 RDI 288

(C.A.).

Il semble maintenant établi qu'on ne peut publier une hypothèque légale de la construction à l'encontre d'un immeuble appartenant à un mandataire de l'État.

L'équipe construction

1200 av. McGill College, Bureau 1800
Montréal (Québec) H3B 4G7
Téléphone: 514.394.2700