

## L'hypothèque légale contre un immeuble d'Hydro-Québec, chose du passé!



*Un jugement très récent de la Cour d'appel vient renverser une jurisprudence datant de 1982 en énonçant qu'il n'est plus possible de publier un avis d'hypothèque légale sur un bien appartenant à Hydro-Québec (HMI-Promec, S.E.N.C. c. 2954-4095 Québec inc. (Construction Kay-Bek Inn) 2007 QCCA 1818.*

Dans cette affaire, SEBJ octroie un contrat à l'entrepreneur général HMI-Promec S.E.N.C. (ci-après HMI) pour l'exécution de travaux électriques et mécaniques à la centrale Eastmain-1. HMI octroie, à son tour, un contrat de sous-traitance à Construction Kay-Bek Inn (ci-après Kay-Bek).

Le 9 mars 2007, Kay-Bek fait publier un avis d'hypothèque légale sur les biens suivants: "Immeubles situés au Camp Eastmain composés des bureaux administratifs, des unités de logement, des unités d'activités sportives et autres loisirs."

HMI, de concert avec Hydro-Québec, présente une requête en radiation de cette hypothèque légale. Le premier juge rejette cette requête au motif qu'en vertu de l'article 3.1.2 de la Loi constitutive d'Hydro-Québec, il est prévu que l'exécution des obligations d'Hydro-Québec peut être poursuivie sur ses biens et que compte tenu que les biens visés par l'hypothèque légale n'étaient pas affectés à l'utilité publique, ceci constituait une exception à l'article 916 CCQ.

La Cour d'appel a renversé cette décision et ordonné la radiation de l'hypothèque légale.

Quant au motif que l'immeuble n'était pas affecté à l'utilité publique, la Cour d'appel énonce : "Les privilèges dont jouit l'État quant à sa propriété s'appliquent à tous ses biens puisque la distinction entre le domaine public et le domaine privé de l'État n'est pas reconnu dans notre droit.

C'est pour ce motif que l'on ne peut distinguer parmi les biens d'Hydro-Québec ceux qui seraient affectés à l'utilité publique et ceux qui ne le seraient pas. Puisque les biens d'Hydro-Québec sont des biens de l'État, ils ne peuvent être sujets à une telle distinction."

Pour ce qui est de l'article 3.1.2. de la Loi sur Hydro-Québec, la Cour d'appel répond: "L'hypothèque légale prise sur l'immeuble constitue un droit réel, mais ne constitue pas et ne découle pas d'une obligation qu'aurait assumée Hydro-Québec envers

l'intimée. En l'absence de toute obligation d'Hydro-Québec de payer les travaux réalisés par l'intimée en vertu de son contrat de sous-traitance conclu avec l'appelante, l'intimée ne peut prétendre poursuivre l'exécution des obligations d'Hydro-Québec sur les biens de cette dernière."

Ce jugement aura donc un impact certain sur l'exécution des contrats avec Hydro-Québec compte tenu que jusqu'à tout récemment, Hydro-Québec procédait par substitution de garantie afin d'obtenir la radiation d'une hypothèque publiée contre un de ses biens.

Il sera donc intéressant de surveiller l'interprétation que donneront les prochains jugements sur la question de savoir si une distinction doit être faite dans le cas où le titulaire de l'hypothèque légale avait contracté directement avec Hydro-Québec et l'impact sur le droit de publier une hypothèque légale contre d'autres sociétés d'état ou organismes publics.

*L'équipe construction*

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