

COUR DU QUÉBEC

« Pratique »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
LOCALITÉ DE QUÉBEC
« Chambre civile »

N° : 200-22-091015-214

DATE : 3 février 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE NATHALIE VAILLANT, J.C.Q.

MONIQUE DAIGLE
et
DAVID CANTIN

Demandeurs

c.
DOMINIQUE DUBÉ

Défendeur

et
PRÊTS RELAIS CAPITAL INC.

Créancière contestante

et
FRÉDÉRIC CHAUVETTE
et
LES ENTREPRISES J.S. LAUZON INC.

Mis en cause

JUGEMENT

sur demande de Prêt Relais Capital inc. en contestation de l'état de collocation
(Article 770 alinéa 1 C.p.c)

[1] À la suite de la vente sous contrôle de justice de gré à gré d'un immeuble résidentiel, propriété de monsieur Dominique Dubé (M. Dubé) et madame Jessie Chabot, Prêts Relais Capital inc. (Prêts Relais) conteste l'état de collocation du produit de la vente, tel que dressé par l'huissier de justice¹, au motif d'irrégularité et nullité pour partie.

[2] Dans la présente affaire, Prêts Relais demande que l'avis d'hypothèque légale de la construction des Entreprises J.S. Lauzon inc. (J.S. Lauzon) de 39 250,85 \$ soit éteinte, au motif que celle-ci n'a pas été publiée dans les délais légaux.

[3] J.S. Lauzon conteste la demande de Prêts Relais. Elle plaide que son avis d'hypothèque légale est valide puisqu'il a été publié dans les délais légaux.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[4] La présente affaire pose les questions suivantes.

[5] L'avis d'hypothèque légale de la construction de J.S. Lauzon a-t-il été publié dans les délais légaux? La réponse est oui.

[6] Les travaux exécutés par J.S. Lauzon ont-ils donné une plus-value à l'immeuble? La réponse est oui.

[7] Voici pourquoi.

L'ANALYSE

Question 1 : L'avis d'hypothèque légale de la construction de J.S. Lauzon a-t-il été publié dans les délais légaux?

Le droit

[8] L'article 2724 paragraphe 2 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.)² trouve application dans la présente instance.

[9] Cette disposition prévoit que les créances des personnes qui participent à la construction ou à la rénovation d'un immeuble peuvent donner lieu à une hypothèque légale. Celle-ci permet de garantir le paiement de la créance due à l'entrepreneur pour son travail.

[10] Pour les auteurs, dont Karim, les travaux de démolition d'un immeuble afin de permettre la construction d'un nouvel édifice sur le site de la démolition sont considérés

¹ Art. 766 du *Code de procédure civile* (C.p.c), RLRQ, c. C-25.01.

² RLRQ, c. CCQ-1991.

comme un apport essentiel à la construction de la future résidence. Par conséquent, les personnes ou entreprises effectuant ces travaux entrent dans la chaîne des entrepreneurs et sous-entrepreneurs œuvrant à la construction d'un immeuble. Leur apport se qualifie comme travaux de construction au sens des articles 2726 à 2728 C.c.Q.³.

[11] Par ailleurs, l'hypothèque légale est valide si l'entrepreneur respecte les formalités de dénonciation et de publication prévues aux articles 2726 et 2727 C.c.Q. :

2726. L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble ne peut grever que cet immeuble. Elle n'est acquise qu'en faveur des architecte, ingénieur, fournisseur de matériaux, ouvrier, entrepreneur ou sous-entrepreneur, à raison des travaux demandés par le propriétaire de l'immeuble, ou à raison des matériaux ou services qu'ils ont fournis ou préparés pour ces travaux. Elle existe sans qu'il soit nécessaire de la publier.

2727. L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble subsiste, quoiqu'elle n'ait pas été publiée, pendant les 30 jours qui suivent la fin des travaux.

Elle est conservée si, avant l'expiration de ce délai, il y a eu inscription d'un avis désignant l'immeuble grevé et indiquant le montant de la créance. Cet avis doit être signifié au propriétaire de l'immeuble.

Elle s'éteint six mois après la fin des travaux à moins que, pour conserver l'hypothèque, le créancier ne publie une action contre le propriétaire de l'immeuble ou qu'il n'inscrive un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire.

[12] Selon les règles de preuve applicables, le fardeau de preuve appartient à J.S. Lauzon⁴. L'entreprise doit établir, par la présentation d'une preuve prépondérante⁵, les faits permettant au Tribunal de conclure que le préavis d'exercice de son droit hypothécaire a été inscrit au bureau de la publicité des droits dans les six mois de la fin des travaux.

Les motifs

[13] Le Tribunal retient de la preuve documentaire soumise et des représentations des avocats ce qui suit.

³ Vincent KARIM, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et l'hypothèque légale*, 4^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, p. 931, par. 2463.

⁴ Art. 2803 C.c.Q.

⁵ Art. 2804 C.c.Q.

[14] Les circonstances de la présente affaire démontrent que M. Dubé se présente et agit comme autoconstructeur. En septembre 2023, il achète en copropriété les propriétés avec sa conjointe⁶.

[15] M. Dubé requiert les services d'un arpenteur-géomètre pour situer les nouvelles résidences sur le terrain. Il effectue personnellement certains travaux et confie les autres à des entrepreneurs spécialisés.

[16] Il contracte un emprunt de 1 342 105,26 \$ auprès de Prêts Relais pour financer son projet. Cet emprunt est garanti par une hypothèque immobilière grevant les immeubles. Celle-ci est publiée au bureau de la publicité des droits le 7 septembre 2023⁷.

[17] La première étape du projet consiste à démolir les deux bâtisses existantes sur les terrains, dans le but de construire deux nouveaux bâtiments qui comprennent chacun deux unités de jumelés pour un total de quatre habitations séparées.

[18] Au début du mois d'octobre 2023, il confie à J.S. Lauzon le contrat de démolition des maisons présentes sur l'immeuble et de préparation du terrain en vue de la construction à venir des nouveaux bâtiments.

[19] Lors de son témoignage, le représentant de J.S. Lauzon, monsieur Jean-Sébastien Lauzon (M. Lauzon), confirme qu'aux termes du contrat, ses employés ont la responsabilité de démolir les maisons existantes, d'excaver le terrain pour recevoir les fondations des nouvelles bâtisses et de procéder au remblaiement de celles-ci. Les travaux sont rémunérés à l'heure, au taux convenu avec M. Dubé.

[20] M. Lauzon explique que ses employés considèrent M. Dubé comme le maître d'œuvre du projet. Les ouvriers exécutent leurs travaux sous son autorité et ses directives.

[21] Les employés de J.S. Lauzon débutent leurs travaux le 6 octobre 2023.

[22] La première phase, celle de la démolition des bâtisses, se termine le 8 novembre 2023.

[23] À cette date, les employés de J.S. Lauzon ont réalisé la démolition des vieux bâtiments, le déblaiement du terrain et le creusage des trous devant accueillir les fondations des nouvelles bâtisses. Ces travaux terminés, les ouvriers quittent

⁶ Il est en couple au moment de l'achat. Toutefois, au moment des événements donnant lieu au présent litige, ils ne sont plus en couple.

⁷ L'emprunt est également garanti par une hypothèque mobilière sur certains biens meubles appartenant à M. Dubé. Les biens sont identifiés aux contrats de Prêts Relais. Toutefois, l'enjeu du présent jugement ne vise que la créance hypothécaire.

temporairement le chantier. Selon l'entente, ils doivent revenir pour « *enterrer les fondations* » que M. Dubé doit personnellement réaliser.

[24] Le Tribunal retient du témoignage de M. Lauzon qu'en novembre 2023, il avait espoir de remblayer les fondations avant la fin du mois de décembre 2023. C'est ainsi qu'il tente, début décembre, de rejoindre à plusieurs reprises M. Dubé pour connaître la date de retour sur le chantier de ses employés.

[25] M. Dubé lui indique alors être à la recherche d'un nouveau financement et qu'il va le rappeler bientôt. Lors d'un nouvel échange de courriels en date du 13 décembre 2023, M. Dubé indique être en attente de nouvelles sur une demande d'augmentation de marge de crédit.

[26] Fin décembre 2023, M. Lauzon se présente au chantier. M. Dubé est absent. M. Lauzon constate que les fondations sont décoffrées. Ses employés peuvent ainsi revenir sur le chantier pour finaliser leur travail de remblaiement, si tels sont le désir et la volonté du client.

[27] Au retour du congé de fin d'année, soit le 8 janvier 2024, M. Lauzon tente de rejoindre M. Dubé pour connaître la date à laquelle il désire que ses hommes retournent sur le chantier pour procéder au remblaiement des fondations.

[28] Il visite à nouveau le chantier le 8 janvier. M. Dubé n'est pas sur place. Il constate que depuis sa visite des lieux à la fin décembre rien n'a bougé. Le chantier semble avoir été déserté.

[29] Le jour même, il tente de rejoindre M. Dubé. Celui-ci ne répond pas à ses appels ni à ses textos. Par ailleurs, lors d'un échange texto subséquent, M. Dubé lui promet le remboursement d'une avance de fonds de 1 000 \$ pour le 12 janvier. Le 12 janvier, il ne lui remet pas les 1 000 \$ promis.

[30] Le 15 janvier 2024, M. Lauzon publie alors son préavis d'exercice d'un droit hypothécaire au bureau de la publicité des droits.

[31] Les représentants de Prêts Relais contestent la validité du préavis d'exercice du droit hypothécaire de J.S. Lauzon. Selon eux, l'avis de conservation de l'hypothèque légale de J.S. Lauzon a été publié plus d'un mois après la fin des travaux, qu'ils fixent au 8 novembre 2023. Par conséquent, J.S. Lauzon n'a pas entrepris de procédure judiciaire ni inscrit le préavis d'exercice de son droit hypothécaire à l'intérieur des délais prescrits.

[32] Le Tribunal doit donc déterminer, à partir de la preuve présentée, la date de la fin des travaux effectués par J.S. Lauzon et si, dans les faits, il y a eu abandon ou arrêt de travail.

[33] Il est exact d'affirmer que la validité de l'hypothèque légale de construction est intimement liée à la date « *de fin des travaux* » effectués par l'entrepreneur.

[34] La Cour d'appel, dans *Nova Construction plus (JPR) inc. c. Hypothèque CIBC inc.*⁸ écrit au sujet de la suspension ou de l'abandon des travaux :

[51] En 1977, notre Cour a qualifié la question de savoir si l'arrêt des travaux constitue une suspension ou un abandon des travaux et a clairement indiqué la façon de l'étudier en appel :

La question de savoir si l'arrêt de travail constitue une simple suspension ou un abandon des travaux est une question de faits, une appréciation de la preuve et de la crédibilité à accorder aux divers témoins.

[...]

[35] Selon l'auteur Karim⁹, il y a abandon des travaux lorsque ceux-ci se prolongent sur un délai déraisonnable en raison de problèmes financiers :

1314. Par ailleurs, un entrepreneur se trouvant dans une situation financière difficile en raison notamment d'une crise de liquidités peut suspendre les travaux afin de faire des démarches pour obtenir un prêt auprès de son institution financière ou un prêt à terme de ses sous-traitants. C'est uniquement lorsqu'il est évident pour ces derniers que la situation financière de l'entrepreneur est irrécupérable que l'abandon des travaux peut être constaté, et, en conséquence, le délai de 30 jours pour inscrire un avis d'hypothèque légale de construction commence à courir.

[Référence omise]

[36] Ainsi, la détermination de la fin des travaux découle d'une appréciation contextuelle selon la preuve administrée en l'instance.

[37] Dans un premier temps, le Tribunal retient les dates suivantes comme étant déterminantes :

- octobre 2023 : conclusion du contrat entre J.S. Lauzon et M. Dubé (entente verbale);
- 12 octobre 2023 : début des travaux par les ouvriers de J.S. Lauzon;
- 8 décembre 2023 : suspension des travaux par J.S. Lauzon;

⁸ 2006 QCCA 1017.

⁹ V. KARIM, préc., note 3.

- 12 janvier 2024 : fin des travaux, lorsque M. Dubé ne remet pas le paiement promis pour cette date à J.S. Lauzon;
- 15 janvier 2024 : inscription de l'hypothèque légale contre l'immeuble.

[38] Au 8 décembre 2023, la première étape des travaux entrepris par J.S. Lauzon est complétée.

[39] Selon les ententes, M. Dubé réalise seul les fondations des bâtisses. Lorsqu'elles seront terminées, les employés de J.S. Lauzon reviendront sur le chantier pour remblayer les fondations.

[40] Ce qui implique que tant et aussi longtemps que M. Lauzon ne réalise pas les fondations des bâtisses, J.S. Lauzon ne peut effectuer le remblaiement.

[41] À partir du 8 décembre 2023, J.S. Lauzon attend l'appel de M. Dubé pour revenir exécuter le remblaiement des fondations.

[42] Début janvier 2024, M. Lauzon est sans nouvelle de M. Dubé pour planifier le retour de ses hommes sur le chantier. Il échange quelques courriels avec M. Dubé pour connaître la date à laquelle son équipe peut revenir sur le chantier pour remblayer. Les réponses sont vagues. M. Dubé lui explique ses démarches pour trouver du financement.

[43] Le 12 janvier 2024, il devient manifeste pour M. Lauzon, alors que M. Dubé fait défaut de lui verser un paiement promis pour cette date, que celui-ci ne trouvera pas le financement nécessaire pour compléter son projet. Ainsi, il devient évident que le retour de J.S. Lauzon pour compléter ses travaux sur le chantier cesse à cette date d'être prévisible.

[44] La computation du délai de trente jours permettant à J.S. Lauzon de publier son avis de conservation d'une hypothèque légale de la construction expire le 12 février 2024.

[45] Ayant publié son hypothèque légale le 15 janvier 2024 et l'ayant notifié à M. Dubé dans les délais, J.S. Lauzon respecte les délais légaux prévus à l'article 2727 C.c.Q. et celui de la notification légale.

[46] Son hypothèque légale devient opposable à tous à cette date.

Question 2 : Les travaux exécutés par J.S. Lauzon ont-ils donné une plus-value à l'immeuble?

[47] Prêt Relais conteste l'absence de plus-value apportée à l'immeuble par les travaux effectués par J.S. Lauzon.

Le droit

[48] Selon l'article 2728 C.c.Q., l'hypothèque légale de la construction a pour objet de garantir la plus-value conférée à l'immeuble par les travaux, matériaux ou services fournis par l'entrepreneur, suivant la dénonciation écrite au propriétaire.

[49] Quant à l'article 2952 C.c.Q., celui-ci établit que l'hypothèque couvre la plus-value apportée à l'immeuble en plus de conférer à l'hypothèque de la construction un rang prioritaire sur les hypothèques conventionnelles déjà publiées sur l'immeuble où ont eu lieu, les travaux.

Les motifs

[50] Prêts Relais plaide, sur la foi du témoignage de son débiteur, M. Dubé, que les travaux réalisés par J.S. Lauzon n'ont été d'aucune utilité, que ceux-ci sont à reprendre et qu'ils n'ont apporté aucune plus-value à l'immeuble.

[51] Madame la juge Sylvie Lachapelle résume au paragraphe 132 de sa décision dans l'affaire 2756-5027 Québec inc. c. 9158-8558 Québec inc.¹⁰ :

[132] L'auteur Vincent Karim nous rappelle les principes suivants concernant l'article 2726 C.c.Q.

- *Le législateur a employé une formulation générale à l'article 2726 C.c.Q., permettant ainsi à tous les intervenants ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble de bénéficier d'une hypothèque légale. Pour donner ouverture au droit à l'hypothèque légale de construction, les travaux effectués doivent satisfaire à l'exigence de travaux de construction, de rénovation ou de réparation majeure. En général, la preuve de ces genres de travaux fait présumer qu'une plus-value a été apportée à l'immeuble.*

- *La mise en œuvre de cette présomption exige également la preuve que les travaux ont été exécutés par l'une des personnes énumérées à l'article 2726 C.c.Q.*

- *Il importe de noter qu'il n'est pas nécessaire que l'apport de chacun des intervenants dans les travaux exécutés accorde une plus-value à l'immeuble. Il suffit que l'ensemble des travaux ait conféré une plus-value à cet immeuble et que chaque intervenant ait contribué au résultat final, qui s'est traduit par l'augmentation de sa valeur.*

¹⁰ 2020 QCCQ 2114.

- *Afin de déterminer si les travaux répondent à ce critère de contribution, la jurisprudence examine, dans les faits, la participation de l'intervenant à la réalisation du projet de construction ou de rénovation. Ainsi, lorsque les travaux exécutés ou les matériaux fournis par l'intervenant sont nécessaires au déroulement de la construction de l'ouvrage, y compris lors de ses étapes préliminaires, ils peuvent fonder un droit à l'inscription d'une hypothèque légale de la construction.*
- *En d'autres termes, le fait que les prestations ou les matériaux fournis par l'un des intervenants ne confèrent pas une plus-value à l'immeuble n'affecte pas le droit de ce dernier à une hypothèque légale, en autant qu'il contribue à une étape indispensable à la construction ou à la rénovation qui, elle, accorde une plus-value à l'immeuble.*
- *Ainsi, les travaux de démolition d'un immeuble ayant permis la construction d'un nouvel édifice sur le site de démolition ont été considérés comme un apport essentiel à la construction et donc suffisants pour fonder une hypothèque légale.*
- *Il ressort de la jurisprudence qu'aucune créance résultant de la fourniture des matériaux ou du travail effectué dans le cadre d'un projet de construction ne sera garantie par une hypothèque légale de la construction sans la présence d'une plus-value conférée à l'immeuble par ce projet, le tout tel que prévu par l'article 2728 C.c.Q.*

[Références omises]

[52] La doctrine et la jurisprudence nous enseignent que, pour qu'il y ait hypothèque légale, la créance doit avoir été contractée dans le cadre de travaux de construction ou de rénovation. Elle bénéficie à ceux qui ont construit l'immeuble ou ayant fait des améliorations qui ont apporté une plus-value¹¹. Les travaux de démolition, lorsqu'il s'agit, comme en l'espèce, d'une étape nécessaire dans le projet de rénovation de l'immeuble, bénéficient également du privilège consenti par l'hypothèque légale aux travaux de construction¹².

[53] Quant à la détermination de la plus-value, celle-ci est, au minimum, équivalente aux coûts des travaux de démolition et de construction.

¹¹ 9172-5119 *Québec inc. (Quincailleries architecturales Mirco) c. Auberge Madeleine*, 2016 QCCQ 6640; *Sécurité des Deux-Rives ltée c. Groupe Meridian construction restauration inc.*, 2013 QCCQ 1301.

¹² *Sécurité des Deux-Rives ltée c. Groupe Meridian construction restauration inc.*, 2013 QCCS 1301, par. 121.

[54] En l'instance, La preuve démontre que la démolition des bâtisses existantes est une étape essentielle au projet de construction de deux immeubles. Les tribunaux ont par ailleurs établi une distinction entre la preuve de l'existence d'une plus-value et la preuve de son montant ¹³.

[55] Tel que l'enseigne l'auteur Louis Payette, la valeur de la plus-value apportée par les travaux de démolition n'a pas à être établie ou révisée à cette étape du processus décisionnel.

[56] Il suffit que le Tribunal conclue qu'il y a plus-value pour établir le bien-fondé de l'hypothèque légale de J.S. Lauzon.

[57] En l'instance, la valeur de cette plus-value a été établie par l'huissier instrumentant lors de l'établissement de son rapport de vente et état de collocation à la suite à d'une vente immobilière sous contrôle de justice de gré à gré.

[58] En l'espèce, la demande de la créancière en contestation de l'état de collocation modifiée en date du 29 octobre 2024 est rejetée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[59] **REJETTE** la demande en contestation de l'état de collocation modifiée en date du 29 octobre 2024;

[60] **LE TOUT** avec dépens contre la créancière contestante.

NATHALIE VAILLANT, J.C.Q.

Me David Lacoursière et Me Jean-Roch Parent

Lacoursière Avocats inc.
Avocats de la créancière contestante

Me Philippe Paré

Lévesque Lavoie Avocats inc.
Avocats de la mise en cause Les Entreprises J.S. Lauzon inc.

¹³ Louis PAYETTE, *Les sûretés réelles dans le Code Civil du Québec*, 4^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2010, pp. 718-719; Jacques DESLAURIERS, *Les sûretés réelles au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, par. 177.