

Droit immobilier : l'entrepreneur de la construction qui ne détient la licence appropriée que pendant une certaine période de ses travaux peut bénéficier d'une hypothèque légale de la construction advenant le non-paiement des travaux par le propriétaire, lorsque l'hypothèque ne couvre que les travaux accomplis alors qu'il avait une licence et lorsqu'il détenait toujours cette licence au moment de l'inscription de l'hypothèque

Droit immobilier, hypothèque légale de la construction : Dans une décision rendue en mai 2013, la Cour d'appel reconnaît qu'une hypothèque légale de la construction inscrite par un entrepreneur ne serait valide que pour les travaux effectués alors que l'entrepreneur détenait la licence appropriée selon la *Loi sur le bâtiment*. Encore là, faut-il que l'entrepreneur détienne également une licence au moment de l'inscription de l'hypothèque (*Schnob (Entreprises J. Schnob) c. Parent*, 2013 QCCA 923).

LES FAITS

Les intimés, propriétaires d'un terrain, a engagé l'appelant, M. Schnob, entrepreneur de construction, pour la construction d'une résidence pour le prix de 173 053,69 \$. Il était convenu entre les parties que M. Schnob aurait recours aux services d'un plombier et d'un électricien pour pouvoir compléter le projet.

Insatisfait avec le travail fait jusqu'à là, les propriétaires ont refusé de payer M. Schnob la balance du montant qui lui était dû, soit une somme de 100,000 \$. Celui-ci a donc décidé d'inscrire une hypothèque légale de la construction sur l'immeuble en question.

Les propriétaires prétendent que M. Schnob, qui ne détenait pas de licence en vertu de la *Loi sur le bâtiment* pour une grande partie de la période de travail, ne pouvait inscrire une telle hypothèque, et ce, même si M. Schnob s'est vu restitué sa licence avant que les travaux soient terminés et avant l'inscription de l'hypothèque. Les propriétaires prétendent également qu'ils n'ont pas su, au moment où le contrat de service a été conclu, que M. Schnob n'avait pas de licence.

Pour sa part, M. Schnob invoque sa bonne foi, en disant que tous les sous-traitants détenaient les licences appropriées, que tous ses salariés étaient payés conformément à leur convention collective et qu'il n'était pas au courant que sa licence avait été suspendue. Finalement, il explique que le montant de l'hypothèque légale ne représente que la valeur du travail effectué après que sa licence lui avait été restituée.

LA DÉCISION DE LA COUR SUPÉRIEURE

En première instance, la Cour supérieure, dans le but de sanctionner très sévèrement les entrepreneurs qui ne détiennent pas de licence, établit le principe selon lequel seuls ceux qui détiennent une licence valide tout au long du processus de travail peuvent bénéficier d'une hypothèque légale de la construction. Comme cela n'était pas le cas, la Cour ordonne la radiation de l'hypothèque

LA DÉCISION DE LA COUR D'APPEL

Tout d'abord, la Cour d'appel reconnaît que l'article 3063 du *Code civil du Québec* ainsi que l'article 50 de la *Loi sur le bâtiment* sont à l'effet que le tribunal peut ordonner la radiation d'une inscription d'hypothèque lorsque l'inscription a été faite sans droit ou irrégulièrement. Ces articles doivent être lus à la lumière du désir du législateur d'inciter l'entrepreneur à respecter son obligation de détenir la licence appropriée en tout temps.

Toutefois, explique la Cour d'appel, l'opinion exprimée en première instance, soit que la licence de construction doit être détenue du début à la fin des travaux pour que l'hypothèque inscrite soit valide, peut donner lieu à des résultats sévères. Selon la Cour, à condition que l'entrepreneur détienne une licence appropriée au sens de la loi, son droit d'inscrire une hypothèque légale et de la faire exécuter pour tout travail accompli alors que la licence était valide, doit être protégé.

CONCLUSION

Pour la Cour d'appel, l'inscription de l'hypothèque légale de la construction par M. Schnob était régulière dans la mesure où la garantie ne représentait que la valeur du travail réalisé après que sa licence lui était remise. De plus, M Schnob détenait toujours de licence au moment où l'inscription a eu lieu. Chose certaine, le travail effectué alors que M. Schnob n'avait pas de licence ne pouvait être garanti par l'hypothèque. La Cour d'appel infirme donc la décision de la Cour supérieure et rejette la demande des propriétaires que l'hypothèque légale soit radiée. **Dubé Légal inc., avocats en droit immobilier à Montréal.**