



Hypothèque légale - construction

Direction générale du registre foncier

Référence légale

L'article 2727 al. 2 et 3 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« 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 trente 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. »

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui (art. 2727 C.c.Q.)

Forme légale du document

- ♦ Dans les 30 jours de la fin des travaux, l'hypothèque est conservée par l'inscription d'un avis notarié ou sous seing privé.
- ♦ Pour éviter l'extinction de l'hypothèque, le créancier doit, dans les six mois après la fin des travaux, publier une action contre le propriétaire ou inscrire un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire. Ce préavis peut être notarié ou sous seing privé.

Mentions prescrites

- ♦ Avis :
 1. désignation de l'immeuble
 2. montant de la créance
 3. mentions de l'article 41 R.P.F
- ♦ Action : Action elle-même qui est publiée avec la désignation de l'immeuble.

- ♦ Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (art. 2758 C.c.Q.) :
 1. dénoncer le défaut du débiteur d'exécuter ses obligations et rappeler le droit d'y remédier¹;
 2. indiquer :
 - le montant de la créance en capital et intérêt, s'il en existe;
 - la nature du droit hypothécaire que le créancier entend exercer;
 3. désigner le bien;
 4. sommer celui contre qui le droit hypothécaire est exercé de délaisser avant le délai imparti.

Les mentions de l'article 41 R.P.F. sont également requises.

Désignation de l'immeuble : Oui

Mentions sur les mutations immobilières : Non

Attestations

- ♦ Avis :
 1. Avis notarié : attestation de l'article 2988 C.c.Q.
 2. Avis sous seing privé : attestation de l'article 2991 C.c.Q. L'attestation de l'article 2995 C.c.Q. n'est pas admise pour l'avis d'inscription d'une hypothèque légale.
- ♦ Action : aucune attestation.
- ♦ Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire :
 1. *Notarié* : attestation de l'article 2988 C.c.Q.
 2. *Sous seing privé* : attestation de l'article 2991 C.c.Q. ou de l'article 2995 C.c.Q.

Autres : Gratuité pour l'action (Tarif des droits relatifs à la publicité foncière², art. 6 al. 1 (5°)).

Radiation

- ♦ *Volontaire* :
 1. La radiation de l'inscription de l'avis d'hypothèque légale peut être obtenue avec le consentement de son bénéficiaire, en tout temps, à la condition qu'aucune action n'ait été intentée et publiée sur l'immeuble visé au regard de cette hypothèque légale de la construction (art. 3059 al. 1 C.c.Q.).
 2. Si le jugement a fait droit à l'action, le créancier bénéficiaire pourra radier volontairement l'avis d'hypothèque légale et l'action sur présentation d'une réquisition à cet effet accompagnée d'une copie conforme du jugement sauf si ce dernier a déjà été publié.

1. Il n'est pas nécessaire que le défaut soit dénoncé par la mention d'une somme d'argent « du moment qu'un avis est rédigé de façon à permettre de connaître la contravention reprochée au débiteur ».
2. RLRQ, c. B-9.

♦ *Légale :*

1. Elle peut être obtenue par toute personne intéressée lorsqu'il s'est écoulé plus de six mois depuis la fin des travaux et depuis l'inscription de l'avis d'hypothèque légale, et qu'aucun préavis d'exercice n'a été publié ni qu'aucune action n'a été intentée et publiée avant la présentation de la réquisition d'inscription de radiation. La réquisition doit faire état de ces quatre causes de radiation et indiquer que toutes ces conditions d'application se sont réalisées pour que la radiation légale puisse s'effectuer. En outre, la réquisition de radiation devra être accompagnée d'une preuve qu'elle a été signifiée aux créanciers au moins dix jours précédant sa présentation à l'officier (art. 3061 C.c.Q.). Cependant, l'officier n'effectuera aucune radiation pour l'hypothèque de la construction non suivie d'un préavis ou d'une action dans les six mois de la fin des travaux lorsqu'il y a eu une vente en justice ou sous contrôle de justice publiée entre l'avis d'hypothèque légale et la réquisition de radiation. La vente en justice fait en sorte que l'hypothèque devient « cristallisée » et qu'il n'est plus nécessaire pour le bénéficiaire de cette hypothèque de publier un préavis ou une action pour la conserver³.

Cas particuliers

a) Lorsque le créancier est décédé, l'officier exige le certificat de décès de celui-ci ainsi qu'une déclaration d'identité avant de procéder à la radiation qui s'impose. La signification se fait selon les règles de signification prévues dans le Code de procédure civile.

b) Lorsque le créancier est une personne morale dissoute, l'officier exige une preuve de cette dissolution avant de procéder à la radiation de l'hypothèque, et la signification doit avoir été faite à la personne mentionnée dans la réquisition. Par exemple : Créancier a/s du ministre du Revenu ou Créancier a/s du liquidateur (lorsqu'un liquidateur a été nommé).

Pour les sociétés fédérales, la preuve exigée est constituée d'une copie conforme du certificat de dissolution délivré par Corporations Canada.

Pour les compagnies provinciales, la preuve exigible est en fonction de la date de la dissolution. En effet, lorsque la compagnie a été dissoute après le 1^{er} janvier 1994, la réquisition de radiation est accompagnée d'une copie conforme de l'état des informations sur une personne morale ou d'une copie conforme de la lettre expédiée par le Registraire des entreprises attestant la radiation d'office. Si la compagnie a été dissoute le ou avant le 31 décembre 1993, la preuve qui doit être produite est une photocopie de la page de la *Gazette officielle du Québec* (partie 1) reproduisant l'avis de dissolution. De plus, une référence à l'avis publié dans la *Gazette* et à la date de dissolution doit se trouver dans la réquisition de radiation. Par ailleurs, il est nécessaire de trouver aussi, dans la réquisition, une indication selon laquelle l'entreprise n'a pas repris son existence au sens de l'article 291 de la Loi sur la publicité légale des entreprises (RLRQ, c. P-44.1).

3. Banque Nationale de Paris (Canada) c. Myette, J.E. 95-1726 (C.S.); Weiss c. Silverman, (1917) B.R. 204; G.-M. Giroux, *Le privilège ouvrier*, 1933.

c) Lorsque le créancier est une personne morale en cours de liquidation et qu'un liquidateur a été nommé, aucune preuve supplémentaire n'est exigée dans ce cas, puisque celui-ci poursuit la personnalité juridique de la personne morale.

d) Lorsque le créancier est en faillite, l'officier doit exiger une preuve à cet effet, soit le certificat de nomination du syndic, avant de procéder à la radiation demandée. Cependant, dans les cas où le requérant choisit de signifier sa réquisition également au créancier, le certificat de nomination du syndic ne serait plus nécessaire. Encore une fois, l'officier doit faire le lien entre la personne mentionnée dans la réquisition et celle à qui on a signifié cette réquisition.

2. Par ailleurs, si une action a été publiée, l'inscription de l'hypothèque pourra être radiée sur présentation d'un certificat du greffier attestant que l'action a été discontinuée (art. 3061 al. 3 C.c.Q.). Cependant, seule l'action sera radiée par ce certificat si, à la suite de l'avis d'hypothèque, il y a eu inscription d'une action et d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire. La radiation de l'avis d'hypothèque et du préavis s'effectuera par un acte de radiation volontaire par le créancier. Par ailleurs, l'inverse est aussi vrai. L'officier devra s'assurer qu'aucune action n'a été publiée dans l'hypothèque où la radiation de l'avis d'hypothèque et du préavis était requise.

3. Si le jugement rejetant l'action ne contient pas les numéros d'inscription de l'avis d'hypothèque légale et de l'action, une réquisition de radiation doit être produite. Cette réquisition relate le jugement rejetant l'action et les numéros d'inscription des actes à radier. Le jugement rejetant l'action, accompagné du certificat de non-appel, doit être produit avec la réquisition de radiation.

♦ *Judiciaire* : Une copie du jugement ordonnant la radiation (art. 3061 al. 3 et 3063 C.c.Q.), accompagnée d'un certificat de non-appel (art. 3073 C.c.Q.).

Service en ligne de réquisition d'inscription

1. Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
2. *Nature* : Hypothèque légale (construction)
3. *Parties requises* : Nom du créancier
Nom du débiteur

Immeuble : Un maximum de 20 immeubles peut être indiqué dans la demande. Toutefois, tous les immeubles additionnels seront considérés lors du traitement par un officier afin que toutes les inscriptions nécessaires à la publication de l'acte soient effectuées. **Vous n'avez pas à remplir plusieurs demandes.**

Informations complémentaires : montant de l'hypothèque

La case « Se référer à la réquisition pour la répartition du montant par immeuble » doit être cochée lorsque des montants sont ventilés dans l'acte. Les montants seront inscrits lors du traitement par un officier.

Si une action doit être publiée, consultez la fiche *Action - construction ou rénovation*.

Le document doit être présenté sur support technologique. Pour plus de détails, veuillez consulter le site Web du Registre foncier du Québec en ligne à la section « Service en ligne de réquisition d'inscription ».

Date : 2009-05-08

Modifiée les : 2014-09-16, 2014-11-03, 2014-12-10, 2016-09-02, 2017-02-02, 2018-04-12, 2018-11-29, 2021-11-08, 2022-03-31, 2022-05-31 et 2023-06-29

Ce document vous est fourni à titre d'aide-mémoire. Son contenu n'a aucune valeur légale et reflète la situation à la date de sa rédaction. Le cas échéant, il faut se reporter aux textes officiels de loi.