



LETTRE MODÈLE 11

Désignation de contrat – Hypothèque légale de construction

CIRCONSTANCES DANS LESQUELLES UTILISER CETTE LETTRE

Si vous ne contractez pas directement avec le propriétaire de l'immeuble sur lequel les travaux sont exécutés et que vous désirez conserver votre droit à l'hypothèque légale de construction, la première démarche à entreprendre est **obligatoirement** de dénoncer **par écrit** votre contrat audit propriétaire, et ce, de préférence **avant de débuter les travaux**.

Si vous contractez avec un entrepreneur général, vous devrez effectivement dénoncer votre contrat au propriétaire puisqu'il n'a pas contracté directement avec vous. Aussi, il est essentiel de dénoncer votre contrat **avant de débuter les travaux** puisque, selon les articles 2123 et 2728 du *Code civil du Québec*, seuls les travaux **exécutés après la réception de la dénonciation** par le propriétaire seront couverts.

La dénonciation du contrat a pour but d'informer le propriétaire que l'entrepreneur **général** a donné un sous-contrat et de lui permettre de retenir une somme suffisante pour acquitter votre créance, et ce, au cas où vous ne seriez pas payé par l'entrepreneur général. Aussi, elle informe le propriétaire qu'à défaut d'être payé par l'entrepreneur général, vous avez l'intention d'invoquer votre droit à l'hypothèque légale de construction.

Bref rappel sur l'hypothèque légale de construction

Votre créance, pour être garantie par l'hypothèque légale de construction, doit répondre aux exigences imposées par les articles 2726 et 2728 du *Code civil du Québec* :

1. Les travaux doivent être demandés **par le propriétaire** de l'immeuble et non pas, par exemple, par un locataire. Également, lorsque que vous contractez avec un entrepreneur général, assurez-vous que ce dernier a conclu son contrat d'entreprise avec le propriétaire ;
2. Si vous n'avez pas contracté directement avec le propriétaire, mais, par exemple, avec l'entrepreneur général, vous devrez dénoncer **par écrit** votre contrat au propriétaire de l'immeuble ;
3. Les travaux de construction ou de rénovation doivent donner une plus-value à l'immeuble (ce qui est presque toujours le cas) ;
4. Les matériaux ou les services doivent avoir été fournis ou préparés pour lesdits travaux.

(1) PAR COURRIER RECOMMANDÉ OU PAR HUISSIER

(2) [Ville], le [jour] [mois] [année]

(3) [Destinataire : propriétaire de l'immeuble sur lequel les travaux seront exécutés]
[XX, rue XX]
[Ville (Québec) XZX XZX]

(4) OBJET : Dénonciation de contrat pour des travaux d'électricité

(5) Projet : [Description du projet]

(6) [Adresse de l'immeuble ou numéro(s) de lot(s)]

Madame, Monsieur,

(7) Nous vous avisons par la présente qu'un sous-contrat nous a été octroyé par l'entrepreneur général, [nom de l'entrepreneur général], pour exécuter des travaux d'électricité sur l'immeuble en objet et dont vous êtes propriétaire. Le montant de notre sous-contrat est de [montant] \$, incluant les taxes [ou excluant les taxes]. Le montant final du sous-contrat pourrait être supérieur si des travaux supplémentaires ou des modifications au contrat initial sont demandés. Nous débuterons nos travaux le ou vers le [date projetée du début des travaux].

(8) Toutefois, si vous n'avez pas octroyé un contrat de construction pour ce projet, auriez-vous l'obligeance de nous en informer sur réception de la présente afin que nous puissions agir en conséquence.

(9) Cet avis vous est donné afin de préserver notre droit à l'hypothèque légale de construction, et ce, conformément aux exigences prescrites par l'article 2728 du *Code civil du Québec*.

(10) Cependant, cet avis ne doit en aucune façon être interprété comme portant atteinte à la solvabilité ou à l'intégrité de notre client, mais plutôt comme une mesure prise afin de se conformer aux exigences de la loi.

Nous sommes heureux de participer à la réalisation de votre projet et nous vous assurons de notre entière collaboration.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

(11) [Signature]
[Nom et titre]
[Nom de votre entreprise et adresse complète si vous n'utilisez pas du papier à en-tête]

(12) C.c. [Nom de l'entrepreneur général]

Votre lettre de dénonciation de contrat doit comporter les éléments suivants (les numéros de paragraphes ci-dessous correspondent à ceux indiqués sur la lettre modèle) :

1. La mention « PAR COURRIER RECOMMANDÉ » ou « PAR HUISSIER ». La lettre de dénonciation devra être transmise par courrier recommandé ou par huissier, ce qui permet d'en confirmer la date de réception. Conservez toute forme de reçu permettant d'en établir la preuve de la date de réception (exemple : le récépissé de Postes Canada) ;
2. Le lieu et la date d'envoi de la lettre (exemple : Montréal, le 2 septembre 2009) ;
3. Le nom et l'adresse de la personne **propriétaire de l'immeuble** à qui la dénonciation du contrat est destinée. Assurez-vous qu'au moment de la réception de la dénonciation, cette personne est encore le propriétaire de l'immeuble ;
4. L'objet de la lettre (dénonciation de contrat pour des travaux d'électricité) ;
5. Le titre du projet (lorsque disponible) ;
6. La désignation de l'immeuble faisant l'objet du contrat de sous-traitance, par son adresse civique ou par le numéro de lot indiqué au Cadastre du Québec. Si vous disposez des deux désignations vous pouvez, au choix, indiquer les deux ;

7. (Ce paragraphe contient de l'information importante et obligatoire.) Le nom de l'entrepreneur général qui vous a octroyé le sous-contrat ; les travaux faisant l'objet de la dénonciation sont exécutés sur l'immeuble en objet ; le prix (le montant) du sous-contrat incluant ou excluant les taxes ; la mention que le montant final pourra être supérieur si des travaux supplémentaires ou des modifications* au sous-contrat **initial** sont demandés ; la date projetée du début des travaux.
- * Il n'est pas nécessaire de dénoncer à nouveau les travaux supplémentaires ou les modifications demandés lorsque ceux-ci sont une suite logique des travaux du sous-contrat qui ont été dénoncés au propriétaire. **Par contre, s'il s'agit d'un tout nouveau contrat conclu postérieurement à la dénonciation, il faudra dénoncer ce nouveau contrat.**
8. La demande d'information advenant le cas où la lettre de dénonciation n'était pas adressée à la bonne personne. (Ce paragraphe est optionnel. Il **peut** aider à déterminer si vous avez dénoncé au bon propriétaire. Par contre, l'ajout de celui-ci pourrait déplaire à l'entrepreneur général, c'est à vous d'évaluer l'opportunité ou non de son utilisation.) ;
9. L'information au propriétaire que, le cas échéant, vous pourriez exercer votre droit à l'hypothèque légale de construction ;
10. La mention qu'il s'agit d'une mesure prise pour se conformer à la loi. (Ce paragraphe est optionnel, il peut servir à informer un propriétaire qui n'est pas familier avec ce genre de procédure.) ;
11. Votre signature, le nom de votre entreprise ainsi que son adresse si vous n'utilisez pas du papier à en-tête ;
12. Le nom de l'entrepreneur général si vous lui envoyez une copie de la dénonciation (non obligatoire).

IMPORTANT

- Adaptez la lettre selon votre situation particulière en modifiant l'information qui se trouve entre crochets, en italique dans la lettre modèle.
- Conservez toujours une copie de la lettre de dénonciation.
- Conservez toujours le récépissé confirmant la date de réception de votre lettre de dénonciation par le propriétaire. Cette date est primordiale, car elle détermine le moment où l'hypothèque prend naissance et seuls les travaux exécutés, les services rendus et les matériaux fournis après cette date seront garantis par l'hypothèque.
- Le présent guide ne prétend pas répondre à toutes les interrogations ou situations qui se présentent dans la pratique d'un entrepreneur en électricité. Les conditions relatives à la validité d'une hypothèque sont nombreuses, aussi il est recommandé d'obtenir de l'information supplémentaire auprès de personnes spécialisées dans ce domaine.