|  |
| --- |
| **ANNEXE 2** |
| **DOSSIER BRIQUE ROUGE INC. :** AVIS D’HYPOTHÈQUE   LÉGALE |
|
|  |

***Date et lieu de l’avis***

Le **21 octobre 2022**, à Trois-Rivières, dans la province de Québec.

***Nature de l’avis***

Avis de conservation d’une hypothèque légale (art. 2727 C.c.Q.) en faveur d’une personne qui a participé à la construction d’un immeuble.

***Désignation de la personne donnant l’avis***

BRIQUE ROUGE INC., société ayant son siège au 9876, rue Argile, à Louiseville, dans la province de Québec, J3S 4M5, dont l’avis d’adresse est inscrit sous le numéro 6 033 269, représentée par Me XY, son avocat, exerçant sa profession à [...].

***Désignation de la personne visée par l’avis***

Éric DROUIN, 1608, rue Jaune, à Trois-Rivières, dans la province de Québec, G8V 8R3.

***Montant de la créance***

BRIQUE ROUGE INC. a fourni des matériaux pour la construction de l’immeuble désigné ci-après pour un montant de 12 428,16 $, ce qui constitue le montant de sa créance. (Ces matériaux ont donné une plus-value à l’immeuble d’au moins 7 428,16 $. Les matériaux ont été requis par le propriétaire et les travaux sont finis depuis moins de 30 jours.)

***Désignation du bien grevé d’une hypothèque légale***

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE-SEPT MILLE NEUF CENT ONZE (1 357 911) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Trois-Rivières.

En foi de quoi, j’ai signé,

BRIQUE ROUGE INC.

par \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

XY, avocat

**ATTESTATION**

Je, soussignée, AB, avocate, atteste que :

1. J’ai vérifié l’identité, la qualité et la capacité de la partie;

2. Le document traduit la volonté exprimée par la partie;

3. Le document est valide quant à sa forme.

Attesté à Trois-Rivières, le **21 octobre 2022**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

AB, avocate

Lieu d’exercice de sa profession :

..., rue ...

Trois-Rivières (Québec) ...

**Questionnaire Cognitis :**

Le vendredi 21 octobre 2022, vous êtes consulté par Pierre Laroche, président-directeur général, seul administrateur et actionnaire de Brique rouge inc., une société régie par la Loi sur les sociétés par actions, ayant son siège au 9876, rue Argile, à Louiseville, dans la province de Québec, J3S 4M5, district de Trois-Rivières, qui est également le domicile de Pierre Laroche.

Ce dernier vous explique qu’il a vendu, le vendredi 2 septembre 2022, des briques et autres matériaux pour une somme de 12 428,16 $ à Éric Drouin pour la construction de sa maison située au 1608, rue Jaune, à Trois-Rivières, dans la province de Québec, G8V 8R3, district de Trois-Rivières.

Il ajoute que la construction de la maison d’Éric Drouin est complètement terminée depuis le jeudi 6 octobre 2022 et qu’il n’a pas été payé à ce jour malgré les promesses d’Éric Drouin.

Il vous demande d’inscrire une hypothèque légale puisqu’il connaît déjà cette procédure et il vous indique qu’il a déjà un numéro d’adresse au Bureau de la publicité foncière de Trois-Rivières, soit le numéro 6 033 269.

Il vous indique qu’il a obtenu le numéro cadastral de l’immeuble, soit le lot 1 357 911 du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Trois-Rivières.

**Question 1**

**Identifiez lequel des éléments suivants ne doit pas être indiqués dans la réquisition d’inscription de l’hypothèque légale de la construction en faveur de Brique rouge inc. sur support papier.**

1. **La date et le lieu de l’avis;**
2. **La nature de l’avis;**
3. **Le nom de la personne qui donne l’avis;**
4. **Le bénéficiaire de l’avis s’il n’est pas signataire;**
5. **Le montant de la créance;**
6. **Le nom des autres entrepreneurs.**

**Réponse :**

L’hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d’un immeuble est conservée si, avant l’expiration d’un délai de 30 jours suivant la fin des travaux, il y a eu inscription d’un avis désignant l’immeuble grevé et indiquant le montant de la créance (art. 2727 C.c.Q.). Cet avis doit être signifié au propriétaire de l’immeuble : il s’agit d’une formalité essentielle selon la Cour d’appel (Doré c. Construction Gaétan Savard inc., EYB 2005-98971). La Cour d’appel dans la décision Mitchel c. Entreprises Pierre Poirier Inc., REJB 2002-27568, a décidé que la signification faite après l’expiration de ce délai ne sera sanctionnée que si le propriétaire en subit un préjudice.

Le mode d’inscription de cette hypothèque légale est donc par avis et non par dépôt de l’acte ou d’un sommaire. L’article 2981 C.c.Q. prévoit que l’avis doit porter la désignation des titulaires et des constituants et celle des biens visés, soit l’immeuble désigné par son numéro de lot.

Cet avis doit être conforme à l’article 41 du Règlement sur la publicité foncière en indiquant la date et le lieu où il a été fait. Cet avis doit spécifier sa nature. Il doit désigner la personne qui le donne et le bénéficiaire de l’avis s’il n’est pas le signataire. L’avis doit désigner aussi la personne visée par l’avis.

L’avis doit indiquer le montant de la créance (art. 2727 C.c.Q.). Cependant, il n’existe pas d’exigence relativement à la mention de la plus-value ou à la date de la fin des travaux. Certaines décisions rendues en vertu du Code civil du Bas-Canada avaient toutefois exigé que l’avis de privilège en fasse mention. Ces mentions sont donc entre parenthèses dans le corrigé. Un jugement de la Cour supérieure a indiqué que la mention de la plus-value dans l’avis n’était pas nécessaire (Entreprises I. Lipman Ltée c. 3090-8784 Québec Inc., J.E. 96-1023).

L’avis doit être attesté conformément aux exigences de l’article 2991 C.c.Q. pour l’inscription d’un droit sur le registre foncier. Cette attestation ne peut être faite par témoins (art. 2995, al. 2 C.c.Q.).

Cette attestation est consignée dans une déclaration qui énonce obligatoirement, outre sa date, les nom, qualité de son auteur et le lieu où il exerce sa profession (art. 2993 C.c.Q.).

L’attestation est portée à la fin de la réquisition, après la signature des parties, ou elle est jointe à la réquisition à laquelle elle se rapporte (art. 54, al. 1 du règlement).

Le créancier qui requiert l’hypothèque légale ayant déjà publié son adresse au bureau de la publicité foncière, il suffit, dans tout acte subséquent, de faire référence, immédiatement après la désignation de la personne, au numéro d’inscription de cette adresse conformément à l’article 45, al. 3 du règlement.

Le paiement des frais doit être effectué et l’avis doit être présenté au Bureau de la publicité foncière, conformément à l’article 2982 C.c.Q.

Le mercredi 2 novembre 2022, vous êtes consulté de nouveau par Pierre Laroche.

Brique rouge inc. n’a entrepris aucune autre action à la suite de l’inscription de l’avis d’hypothèque légale et sa signification le même jour, le vendredi 21 octobre 2022. Éric Drouin refuse toujours de payer en prétendant que les briques vendues ne sont pas de la même qualité que celles qu’il avait commandées.

Pierre Laroche a appris qu’Éric Drouin a décidé de vendre sa maison toujours grevée de l’hypothèque légale de Brique rouge inc. Il a reçu une offre d’achat conditionnelle à la radiation de l’hypothèque légale de Brique rouge inc. avant le vendredi 3 mars2023.

Pierre Laroche veut savoir s’il a raison de croire qu’Éric Drouin devra nécessairement payer la créance pour obtenir cette radiation.

**Question 2**

**Votre client a raison de croire qu’il sera payé. Répondez par vrai ou faux.**

Faux

Bonne réponse ! Votre client n’a pas raison puisque le débiteur peut s’adresser au tribunal en vertu de l’article 2731 C.c.Q. pour demander de lui permettre de substituer à cette hypothèque une autre sûreté suffisante pour garantir le paiement. Si sa demande est accueillie, le tribunal ordonnera la radiation de l’inscription.

Le tribunal a une double discrétion. Il vérifiera d’abord si la substitution demandée est justifiée par un motif légitime. Dans ce cas-ci, l’offre de vente conditionnelle à la radiation de l’hypothèque devrait constituer un motif permettant de considérer la seconde question, c’est-à-dire le fait que la garantie offerte par le propriétaire est suffisante au niveau de sa qualité et de sa quantité. La garantie offerte doit être suffisante pour assurer le paiement de toute la créance garantie en capital, intérêts et frais puisque l’hypothèque garantit tous ces éléments selon l’article 2667 C.c.Q.

La garantie offerte peut être une lettre de garantie bancaire irrévocable ou un cautionnement.

* Commentaire :

Capital de (13000 $) l’hypothèque légale et si je veux substituer par une hypothèque sur la créance par un accord de maitrise, je dois considérer les intérêts (2500 $) + les frais autre que ceux des honoraires pour conserver le bien grever (1500 $) = 17 000$ art. 2667 C.c.Q. Il va pouvoir avoir un accord de maitrise (art. 2713.5 C.c.Q.) par exemple donc l’argent va rester dans le compte en fidéicommis de l’avocat tant que le jugement n’ordonne pas le versement de la somme même si le débiteur lui demande de sortir l’argent. Ça pourrait également se faire par une autre sûreté…lettre d’échange une autre hypothèque…

Le 4 juillet 2023, Éric Drouin est encore propriétaire de sa maison et le paiement n’est toujours pas fait. Il a demandé à Brique rouge inc. de consentir à la radiation de son hypothèque. Brique rouge inc. refuse et n’a posé aucun geste.

Éric Drouin n’a rien fait d’autre mais a obtenu de son promettant-acheteur un délai supplémentaire jusqu’au 19 juillet 2023 pour obtenir la radiation de l’hypothèque légale. Si la condition se réalise, la vente aura lieu un mois plus tard.

**Question 3**

**Éric Drouin peut-il obtenir la radiation de l’hypothèque légale avant le 19 juillet 2023 sans payer la créance ?**

1. **Non, il doit attendre qu’une procédure soit instituée par Brique rouge inc. et demander le rejet de la demande introductive d’instance.**
2. **Non, il doit attendre l’extinction de la créance par prescription de trois ans avant de demander au tribunal de radier l’hypothèque.**
3. **Oui, il peut demander au tribunal d’ordonner la radiation de l’hypothèque éteinte.**
4. **Oui, il peut demander à l’Officier de la publicité foncière de radier cette hypothèque.**
5. **Oui, il peut demander au tribunal de remplacer l’hypothèque par une autre sûreté d’un montant suffisant pour le paiement de la créance de Brique rouge inc.**

**Réponse :** d)

En vertu de l’article 3061, al. 1 C.c.Q., il peut présenter une réquisition auprès de l’Officier de la publicité foncière avec la preuve qu’elle a été signifiée à Brique rouge inc. dix jours avant la présentation. En effet, les travaux sont finis depuis plus de six mois et l’avis de conservation (la dernière éventualité) de l’hypothèque est inscrit depuis plus de six mois : aucune action contre le propriétaire n’a été publiée au registre foncier et aucun préavis d’exercice d’un droit hypothécaire n’a été inscrit avant l’expiration de ce délai de conservation comme le prévoit l’article 2727, al. 3 C.c.Q.

Même si une demande au tribunal est possible pour demander de la substitution de l’hypothèque légale en vertu de l’article 2731 C.c.Q. ou de la radiation de cette hypothèque en vertu de l’article 3063, al. 1 C.c.Q. Le jugement ne pourra pas être inscrit avant le 19 juillet 2023.

La demande de substitution est introduite par demande introductive d’instance conformément à l’article 141 C.p.c.

Les parties doivent établir le protocole de l’instance qui doit être déposé au greffe dans les 45 jours de la signification de l’avis d’assignation, selon l’article 149 C.p.c. Dans les 20 jours suivant le dépôt du protocole, le tribunal l’examine selon l’article 150 C.p.c.

La demande en radiation doit être conforme à l’article 467 C.p.c. et elle est traitée suivant la procédure non contentieuse selon les articles 302, al. 1 et 303, al. 1, par. 10 C.p.c. La date de présentation de la demande ne peut être fixée à moins de dix jours de la notification selon l’article 308 C.p.c. S’il y a contestation, elle est traitée suivant la procédure contentieuse selon l’article 310, al. 2 C.p.c.

Dans les deux cas, le jugement qui ordonnerait la radiation, ne pourrait pas être inscrit avant que le jugement ne soit passé en force de chose jugée selon l’article 3073, al. 1 C.c.Q. Le deuxième alinéa ajoute que l’exécution provisoire d’un tel jugement n’est pas admise. Le certificat de non-appel qui doit accompagner le jugement pour la demande de radiation ne sera pas émis par le greffier avant le 19 juillet 2022. En effet, la déclaration d’appel, accompagnée d’une demande pour permission d’en appeler de ce jugement en vertu de l’article 30, al. 2 C.p.c., peut être déposée dans les 30 jours de la date de l’avis du jugement ou de la date du jugement si celui-ci a été rendu à l’audience selon l’article 360, al. 1 C.p.c.