Les hypothèques légales de la construction et le respect des droits contractuels : la Cour supérieure condamne l'utilisation du registre foncier comme moyen d'intimidation

1 janvier 2013

Le 21 septembre 2012, le juge Babin de la Cour supérieure du Québec rendait une décision illustrant l'effet que peut avoir la mauvaise foi d'un créancier sur l'attribution de dommages-intérêts lorsqu'une hypothèque légale de la construction est publiée de façon abusive et non justifiée.[1]

Le tribunal d'abord rappelle utilement qu'une hypothèque légale de la construction ne garantit que la plus-value ajoutée à l'immeuble par suite des travaux exécutés, mais surtout l'établit également très clairement que le détenteur d'une hypothèque ne peut utiliser le registre foncier comme outil d'intimidation contre une partie, pour lui causer préjudice ou l'empêcher de faire valoir ses droits contractuels. Cette décision confirme aussi que les tribunaux québécois hésitent à accorder une compensation d'un montant significatif aux demandeurs pour les troubles et inconvénients subis en raison du comportement abusif de leur créancier.

LES FAITS

En novembre 2009, Carol Bergeron et sa conjointe Sophie Gagné (les « **demandeurs** ») cherchent à acheter un terrain vacant afin d'y construire leur résidence familiale. Après plusieurs discussions avec un représentant de Gestion L.M.S. (« **Gestion** » ou la « **défenderesse** »), les demandeurs décidèrent d'acquérir un terrain de la défenderesse pour un prix de 75 000 $. Toutefois, comme ce terrain était constitué en partie d'une montagne de roc de près de 40 pieds de hauteur, il avait également été convenu que Gestion dynamiterait et procéderait à des travaux d'excavation sur certains secteurs précis du terrain pour y permettre la construction de la maison. Ces éléments convenus, Gestion et les demandeurs concluent un acte de vente le 22 février 2010 (l'« **entente** »).

Au cours du printemps 2010, les demandeurs modifient les plans de la maison en vue d'en agrandir la superficie. Afin de refléter l'intention des demandeurs, les parties modifient l'entente : Gestion s'engage à dynamiter et à procéder à des travaux d'excavation
sur une parcelle de terrain supplémentaire en contrepartie d'un montant additionnel de 20 000 $. Puisque les demandeurs ont déjà vendu leur ancienne maison et convenu de quitter les lieux au plus tard le 1er juillet 2010, une disposition selon laquelle tous les travaux devaient être terminés au plus tard le 1er juin 2010 fut ajoutée à l'entente afin que la construction de la nouvelle maison puisse débuter le plus rapidement possible. Cependant, Gestion fut dans l'impossibilité de livrer le terrain dans un état adéquat avant le 12 octobre 2010, soit plus de quatre mois après l'échéance prévue dans l'entente.

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

Le 29 octobre 2010, après avoir adressé une mise en demeure à Gestion à deux occasions distinctes sans résultat, les demandeurs intentent une action en dommages-intérêts devant la Cour supérieure pour un montant d'environ 48 000 $. Quelques jours plus tard, Gestion publie une hypothèque légale de la construction pour un montant de 217 417 $ à l'encontre du terrain des demandeurs.

Afin d'obtenir compensation suite au défaut de Gestion de respecter ses engagements et de livrer le terrain à la date prévue, les demandeurs déposaient alors une requête en radiation de l'hypothèque légale de Gestion et en dommages-intérêts pour troubles et inconvénients.

LE JUGEMENT

Selon le juge Babin, l'hypothèque légale de Gestion est illégale, abusive et contraire à la bonne foi et ce, pour plusieurs motifs.

Premièrement, la Cour considère que le montant de l'hypothèque légale est déraisonnable compte tenu du fait que les travaux d'excavation prévus à l'entente entre les parties n'étaient évalués qu'à 20 000 $. Conformément à l'article 2728 C.c.Q., l'hypothèque de la construction garantit uniquement la *plus-value* résultant des travaux exécutés sur l'immeuble concerné. Une évaluation par un expert indiquait que le terrain en question valait 71 000 $ en mai 2011, soit 4 000 $ de moins que ce que les demandeurs avaient payé en février 2010. Il est dès lors évident, contrairement aux prétentions de la défenderesse, que les travaux d'excavation ne peuvent avoir accru la valeur du terrain à concurrence d'un montant de 217 417 $.

Deuxièmement, la Cour a jugé que l'hypothèque avait été publiée dans l'intention spécifique d'intimider et d'humilier les demandeurs de même qu'en vue de nuire à leur capacité d'obtenir du crédit. En effet, l'hypothèque publiée a eu d'importantes incidences financières sur les demandeurs puisque leur institution financière, qui avait initialement convenu de leur accorder un prêt hypothécaire, a par la suite refusé d'avancer les 217 417 $ nécessaires, et ce, en raison de l'hypothèque grevant l'immeuble. À cet égard, le père de l'un des demandeurs a dû financer les travaux de construction en cours afin de convaincre l'entrepreneur général d'autoriser la poursuite des travaux et le juge considère ce fait particulièrement révélateur. Cette situation persista pendant près de deux ans, les demandeurs étant toujours incapables, dans de telles circonstances, d'obtenir une quelconque forme de financement auprès d'une institution financière afin de compléter les travaux.

Troisièmement, certains faits ont amené la Cour à décider que Gestion était de mauvaise foi. En effet, et de façon assez curieuse, l'inscription par Gestion de son hypothèque légale de la construction été faite quelques jours après la mise en demeure des demandeurs lui réclamant la somme de 48 000 $ en dommages- intérêts. De plus, l'un des représentants de Gestion a approché les demandeurs afin que ces derniers signent un document préparé par le notaire de Gestion, lequel stipulait que les deux parties se donnaient quittance mutuelle de la totalité des engagements pris aux termes de l'entente. Notons que cette quittance comprenait une clause selon laquelle les demandeurs convenaient de renoncer à tout recours judiciaire à l'encontre de Gestion découlant de son défaut de livrer le terrain dans l'état convenu et à l'échéance établie.

Pour ces motifs, la Cour ordonne la radiation de l'hypothèque légale de la défenderesse et attribue des dommages-intérêts d'un montant de 24 594,94 $ aux demandeurs. De ce montant, 3 000 $ vise l'indemnisation pour les troubles et les inconvénients subis par les demandeurs en raison des agissements de la défenderesse.

COMMENTAIRE

Bien que la Cour supérieure énonce clairement dans sa décision que le registre foncier ne doit pas

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

devenir un outil d'intimidation ou de contrainte pour le créancier, elle n'a pas saisi cette opportunité pour attribuer des dommages-intérêts d'une importance telle qu'ils servent de moyen de dissuasion face à quiconque tenterait à l'avenir de poser des gestes agressifs et hostiles de pareille nature.

En l'espèce, les demandeurs ont réclamé 50 000 $ sous ce chef, mais n'ont pu obtenir qu'un montant de 3 000 $. Si nous tenons compte du fait que l'hypothèque inscrite par Gestion sur l'immeuble appartenant aux demandeurs a privé ceux-ci de la possibilité d'obtenir le financement nécessaire auprès d'une institution financière afin de poursuivre et terminer les travaux entrepris pendant près de deux ans, ce montant nous semble peu élevé. Bien que la Cour ait fait référence à la mauvaise foi et au comportement abusif de la défenderesse à plusieurs reprises, ces gestes, ne justifiaient pas l'attribution d'un montant important à titre de dommages-intérêts et ce, malgré le préjudice bien réel subi par les demandeurs.

Il est intéressant de noter que la décision est conforme à la jurisprudence québécoise. En effet, une analyse de celle-ci démontre que, dans des circonstances analogues, le montant accordé à titre de dommages-intérêts pour les troubles et inconvénients subis par un demandeur oscille entre 1 500 $ et 7 000 $.

---

[1] *Bergeron* c. *9099-5374 Québec inc. (Gestion LMS)*, 2012 QCCS 4739.

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.