

Projet d'achat ou de rénovation de maison?

Gare aux hypothèques légales de la construction!

Je(nous) soussigné(s), _____

reconnais(sons) avoir pris connaissance du dépliant intitulé *Projet d'achat ou de rénovation de maison?*

Gare aux hypothèques légales de la construction! sur les hypothèques légales de la construction et avoir obtenu de M^e _____, notaire, toutes les informations et explications relatives aux hypothèques légales de la construction pouvant affecter notre propriété située au _____

Signé à _____, ce _____ 20 _____

Signature du client

Signature du client

Partie à détacher



Projet d'achat ou de rénovation de maison?
Gare aux hypothèques légales de la construction!



Personne n'a envie de payer deux fois pour le même bien ou le même service. C'est pourtant ce qui risque de vous arriver si vous achetez une maison neuve ou si vous faites rénover votre immeuble.

En effet, s'ils ne sont pas entièrement payés, l'architecte, l'ingénieur, les fournisseurs de matériaux, l'entrepreneur, les sous-entrepreneurs, et même les ouvriers qui participent à vos travaux de construction ou de rénovation, sont les bénéficiaires d'un droit qui sort de l'ordinaire : une **hypothèque légale qui protège leur droit au paiement de ce qui leur est dû**. Cette « hypothèque légale de la construction » existe de plein droit en faveur des bénéficiaires et n'a pas besoin de votre consentement pour prendre effet.

Le droit des bénéficiaires à une hypothèque légale existe, que vous ayez ou non versé un acompte. Il existe même dans le cas où vous avez confié des sommes au constructeur ou à l'entrepreneur général pour qu'il paie à son tour des travaux effectués ou des matériaux fournis.



La protection de votre **patrimoine**,
une affaire de notaire!



Des recours aux conséquences dramatiques

Pour conserver leur garantie, chacun des bénéficiaires d'une hypothèque légale de la construction a 30 jours, à compter de la fin des travaux, pour publier un avis d'hypothèque légale contre votre propriété au registre de la publicité des droits (autrefois appelé « bureau d'enregistrement »). Les bénéficiaires ont ensuite six mois, à compter de la fin des travaux, pour entreprendre contre vous des poursuites judiciaires visant à obtenir paiement. Vous devrez vous défendre et ainsi, engager des frais judiciaires importants. Il est possible que vous soyez tenu de payer le montant des hypothèques légales publiées contre votre propriété, même si vous avez déjà payé votre propriété ou vos travaux de rénovation! Le but d'une action intentée par un bénéficiaire d'hypothèque légale est la vente en justice de votre propriété pour obtenir paiement des sommes qui lui sont dues. Vous risquez donc de perdre votre propriété!

Le flou entourant la « fin des travaux »

Il est difficile d'établir avec exactitude quand survient la « fin des travaux ». Chose certaine, elle n'arrive pas tant que tous les « extras » prévus au contrat n'ont pas été complétés.

Les plans de garantie des maisons neuves : un bouclier percé

Les plans de garantie obligatoire applicables aux maisons neuves ne vous protègent pas contre la publication d'hypothèques légales de la construction. Ces plans ne visent qu'à protéger l'acompte que vous avez versé à l'entrepreneur, à garantir le parachèvement des travaux et à régler certains problèmes de construction.

Quand ce droit à l'hypothèque légale prend-il fin ?

Le droit des bénéficiaires d'une hypothèque légale s'éteint s'ils n'ont pas publié leur avis dans les 30 jours de la fin de tous les travaux.

De même, leur droit à une hypothèque légale s'éteint si, toujours impayés, ils négligent d'entreprendre des procédures judiciaires dans les six mois de la fin des travaux.

Le rôle du notaire

Le notaire est votre conseiller juridique. Il est en mesure de vous expliquer en détail vos droits et obligations sur la question des hypothèques légales de la construction.

Toutefois, il lui est impossible d'exercer un contrôle total sur les paiements faits par votre entrepreneur. De plus, puisqu'il n'est pas sur le chantier, votre notaire ne peut identifier avec certitude chacune des personnes ayant participé à la construction ou à la rénovation de votre maison. Il ne peut non plus déterminer la date à laquelle la toute dernière vis a été posée, la dernière retouche de peinture faite, ou les autres menus travaux complétés.

Comment vous protéger ?

Votre notaire peut vous conseiller sur la mise en œuvre de mécanismes de protection contre les hypothèques légales de la construction. Par exemple, avec le consentement de l'entrepreneur, une partie du prix de vente pourrait être retenue par le notaire. Ainsi vous pourriez exiger que les travaux soient effectués à votre satisfaction avant le débours final.

Sachez toutefois que l'efficacité des mécanismes de protection dépend de divers éléments dont l'offre d'achat, le contrat de construction ou de rénovation que vous avez signé ou encore des exigences de votre créancier hypothécaire. Une consultation auprès de votre notaire avant de vous engager pourrait vous orienter vers le mécanisme le plus approprié à votre situation. Vous pourrez ensuite conclure une entente avec votre entrepreneur et votre créancier hypothécaire pour appliquer un processus strict de décaissement des sommes sous la supervision et le contrôle de votre notaire.

