



SOLUTIONS FONCIÈRES

ÉTUDE **JLR**

20 AVRIL 2015

Les hypothèques légales

www.jlr.ca

LES HYPOTHÈQUES LÉGALES

Afin d'observer les variations dans les mauvaises créances immobilières, les préavis d'exercice et les délaissements sont généralement analysés. Toutefois, une mauvaise créance peut également être le fruit d'une hypothèque légale. Ce type de recours est entre autres utilisé par le gouvernement, les entrepreneurs, les syndicats de copropriété et les particuliers par le biais d'un jugement. Si la dette visée par l'hypothèque légale n'est pas réglée par le débiteur, le créancier pourrait éventuellement émettre un préavis de droit hypothécaire, puis instituer un recours pour permettre, par exemple, la vente sous contrôle de justice ou une prise en paiement.

L'hypothèque légale est une hypothèque qui résulte de la loi. Il en existe 4 types.

- 1) Hypothèque légale de l'État
- 2) Hypothèque légale de construction
- 3) Hypothèque légale du syndicat des copropriétaires
- 4) Hypothèque légale résultant d'un jugement

Pour cette étude, les données recueillies sont divisées en trois grandes catégories, soit les hypothèques légales de construction, du syndicat des copropriétaires et les autres (regroupant celles de l'État et celles résultant d'un jugement). Notez que seules les hypothèques émises sur les biens immobiliers seront considérées. En parallèle, une analyse des hypothèques légales émises par Revenu Québec sera également présentée.

Les définitions de ces 4 types d'hypothèques sont disponibles à la fin de cette étude.

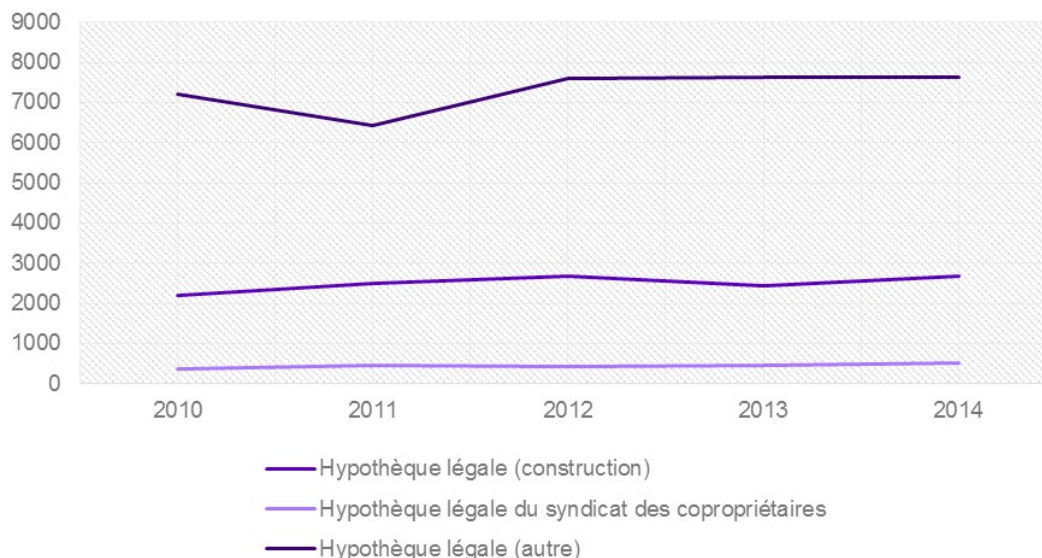
L'ÉVOLUTION DES HYPOTHÈQUES LÉGALES

Au total, 10 822 hypothèques légales ont été émises en 2014, soit une augmentation de 2,8 % par rapport à 2013. Par contre, la division des hypothèques légales selon le type permet de voir que la situation est différente selon le secteur.

En fait, il est primordial de connaître le type d'hypothèques légales puisqu'elles ne sont pas toutes nécessairement de mauvaises créances. L'hypothèque légale résultant d'un jugement, par exemple, peut être émise suite à un jugement rendu du Tribunal portant condamnation à verser une somme d'argent. D'un autre côté, l'hypothèque légale de construction sert de mécanisme de protection d'une créance sur des propriétés en construction ou en rénovation. Elle demeure en vigueur 30 jours après la fin des travaux. Pour la faire perdurer au-delà des 30 jours, elle doit être publiée au Registre foncier. Ce sont ces publications qui sont collectées et dénombrées dans cette étude. S'il y a non-paiement, le créancier pourra, suite à l'émission de l'hypothèque légale, demander l'émission d'un préavis d'exercice.

Le graphique suivant permet d'observer l'évolution des hypothèques légales selon le type.

Graphique 1 : Évolution du nombre d'hypothèques légales



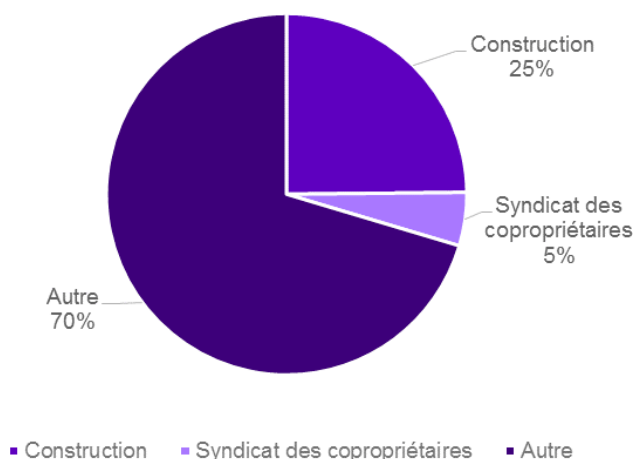
Par rapport à 2013, les hypothèques légales de construction ont augmenté de 10 %, cette hausse s'explique partiellement par la hausse de 3 % des mises en chantier. La hausse peut également être due à une augmentation des mauvaises créances ou encore à un plus grand nombre de constructeurs ayant cherché à garantir le paiement de leur créance.

Les hypothèques légales du syndicat des copropriétaires ont également augmenté au cours des 5 dernières années. Entre 2013 et 2014, l'augmentation a été de 11 % pour atteindre 516. Le nombre croissant de copropriétés sur le marché a une incidence importante sur cette statistique puisqu'un plus grand parc de copropriétés fait augmenter le nombre de mauvaises créances potentielles.

Pour les autres types d'hypothèques légales, un total de 7 617 a été enregistré soit un nombre similaire à 2013.

Le graphique suivant permet de visualiser la répartition des hypothèques légales en 2014.

Graphique 2 : Hypothèques légales publiées selon le type



MONTANT DE LA CRÉANCE

Le montant médian de la créance associé aux hypothèques légales a augmenté de 1,8 % en 2014 pour atteindre 20 639 \$, il s'agit d'une augmentation légèrement supérieure à l'inflation. Les variations et le montant médian des créances sont très différents selon le type d'hypothèque légale. Les hypothèques légales du syndicat de copropriétaires sont celles avec les montants de créances généralement les plus faibles. Le montant médian était

de 9 278 \$ en 2014. Il s'agit de la catégorie ayant connu la plus grosse augmentation, soit 31 % par rapport à 2013. Du côté des hypothèques légales de construction, le prix a plutôt diminué de 0,2 %, se situant à 26 217 \$. Pour les autres hypothèques légales, les prix ont augmenté de 2,9 % pour atteindre 20 306 \$.

REVENU QUÉBEC

En 2014, 36,6 % des hypothèques légales émises au Québec l'ont été par l'Agence du Revenu du Québec pour un total de 3 964, soit une hausse de 8,0 % par rapport à 2013. En plus de l'augmentation du nombre, la valeur moyenne des hypothèques légales qu'ils ont émises a augmenté. Ainsi, en 2014, la valeur moyenne était de 92 138 \$, soit une hausse de 17,4 %. La valeur médiane des hypothèques légales émises est demeurée plutôt stable avec une diminution de 2,6 % pour atteindre 24 295 \$. En fait, la valeur moyenne en 2014 a été tirée à la hausse particulièrement par l'émission d'une hypothèque légale dont la créance était de 22 972 119 \$ et une deuxième de 49 771 626 \$. La valeur totale des hypothèques légales émises par Revenu Québec atteint plus de 365 millions de dollars soit une hausse de 26 % comparativement à 2013.

CONCLUSION

Les hypothèques légales du syndicat de copropriétaires ont cru et leur valeur également. La hausse du nombre de copropriétés de luxe explique possiblement ces statistiques. Du côté des constructeurs, les hypothèques légales publiées augmentent, néanmoins, il peut s'agir d'une protection pour assurer le paiement des travaux et n'indique pas nécessairement une incapacité de payer de la personne visée par l'hypothèque légale. De façon générale, une tendance à la hausse est observée sur les hypothèques légales en 2014, malgré certains phénomènes expliquant l'augmentation, ils semblent que la situation se détériore au niveau des mauvaises créances. En ce sens, les résultats sont similaires à ceux observés avec les délaissements et les préavis d'exercice où il y avait également une hausse en 2014.

DÉFINITION DES DIFFÉRENTES HYPOTHÈQUES LÉGALES SELON LE CODE CIVIL DU QUÉBEC

1) Hypothèque légale de l'État : Les hypothèques légales de l'État, y compris celles pour les sommes dues en vertu des lois fiscales, de même que les hypothèques des personnes morales de droit public, peuvent grever des biens meubles ou immeubles (Art. 2725 C.c.Q.).

2) Hypothèque légale de construction : L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble ne peut grever que cet immeuble. Elle n'est acquise qu'en faveur des architecte, ingénieur, fournisseur de matériaux, ouvrier, entrepreneur ou sous-entrepreneur, à raison des travaux demandés par le propriétaire de l'immeuble, ou à raison des matériaux ou services qu'ils ont fournis ou préparés pour ces travaux. Elle existe sans qu'il soit nécessaire de la publier. (Art. 2726 C.c.Q.)

3) Hypothèque légale du syndicat des copropriétaires : L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires greve la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de 30 jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance; elle n'est acquise qu'à compter de l'inscription d'un avis indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges et créances de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent. (Art. 2729 C.c.Q.)

4) Hypothèque légale du détenteur de jugement : Tout créancier en faveur de qui un tribunal ayant compétence au Québec a rendu un jugement portant condamnation à verser une somme d'argent, peut acquérir une hypothèque légale sur un bien, meuble ou immeuble, de son débiteur. (Art. 2730 C.c.Q.)

Notez que pour cette étude, nous considérons seulement les hypothèques légales sur les immeubles.

Pour de plus amples détails sur les différentes hypothèques légales, consultez le document suivant <http://www.lgrl.ca/publication/les-hypotheques-legales/>



SOLUTIONS FONCIÈRES

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

© 2015, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca
info@jlr.ca