

JLR

30 ANS DE
SOLUTIONS
FONCIÈRES



ÉTUDE JLR

Les hypothèques légales

FAITS SAILLANTS

- Au total, 10 078 avis d'hypothèques légales ont été émis et publiés au Registre foncier en 2016 selon les données colligées par JLR.
- Le nombre total d'hypothèques légales inscrit en 2016 a diminué de 3 % relativement à 2015.
- Le nombre d'hypothèques légales du syndicat des copropriétaires a fléchi de 9 % en 2016.
- Revenu Québec a émis, à lui seul, 3 620 hypothèques légales sur des biens immobiliers au Québec pour une valeur totale de 169 millions de dollars.

L' hypothèque légale est une hypothèque prévue par la loi. Celle-ci offre une garantie au créancier contre le non-paiement du débiteur grâce à un bien immobilier. L'hypothèque légale peut être utilisée par différents types de créanciers tels que le gouvernement, les entrepreneurs, les syndicats des copropriétaires 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, une vente sous contrôle de justice ou une prise en paiement.

Il existe 4 types d'hypothèques légales au Québec.

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

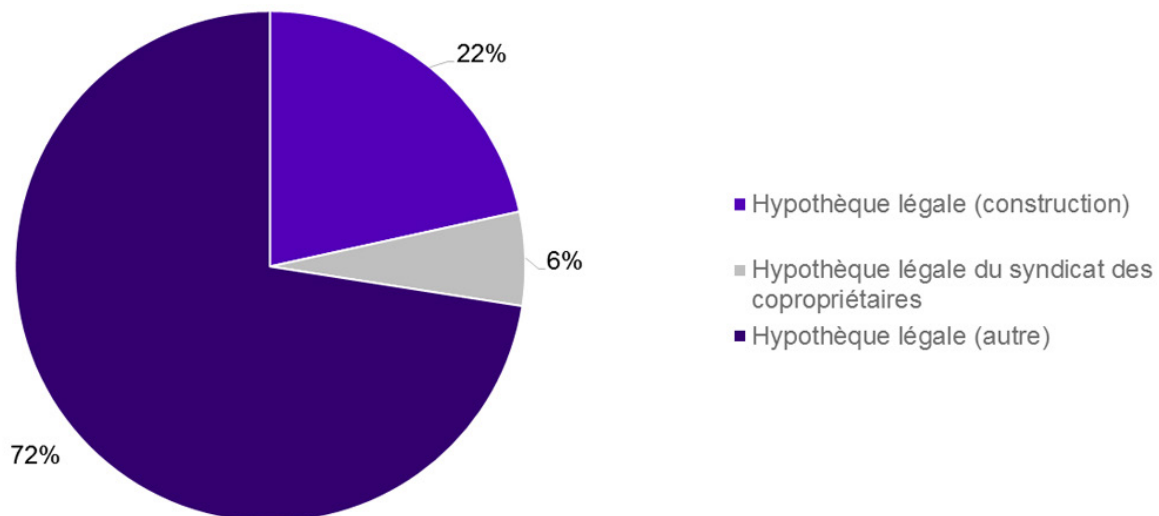
Les définitions de ces 4 types d'avis sont disponibles à la fin de cette étude.

Les données recueillies pour cette étude 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 légales émises sur les biens immobiliers seront considérées. En parallèle, une analyse des hypothèques légales publiées par Revenu Québec sera présentée.

DISTRIBUTION DES HYPOTHÈQUES LÉGALES

En 2016, 10 078 hypothèques légales ont été publiées au Registre foncier du Québec selon les données colligées par JLR. Ce nombre est en baisse pour une deuxième année consécutive, mais la variation dépend du type d'hypothèque qu'on observe.

Graphique 1 : hypothèques légales publiées selon le type



ÉVOLUTION DES HYPOTHÈQUES LÉGALES

Pour l'ensemble des hypothèques légales, on note une baisse de 3 % en 2016 relativement à 2015. Les hypothèques légales de construction ont connu un recul marqué avec une variation de -14 % par rapport à l'année dernière. Il s'agit d'une deuxième année consécutive où ce type de transactions diminue, et ce, malgré une reprise de la construction en 2016.

Le nombre d'hypothèques légales du syndicat des copropriétés a fléchi de 9 % en 2016. Il s'agit d'une première baisse depuis 2013. Les hausses précédentes provenaient entre autres de l'augmentation du nombre de copropriétés au Québec. Cette fois, le recul peut s'expliquer par un rythme plus faible de croissance du bassin de copropriétés combiné à un marché de l'emploi qui s'est considérablement amélioré. Étant donné la vigueur du marché de l'emploi, la probabilité que les ménages aient des difficultés à payer leurs frais de copropriété est amoindrie.

Les autres hypothèques légales ont peu diminué en 2016 avec variation de -1 %.

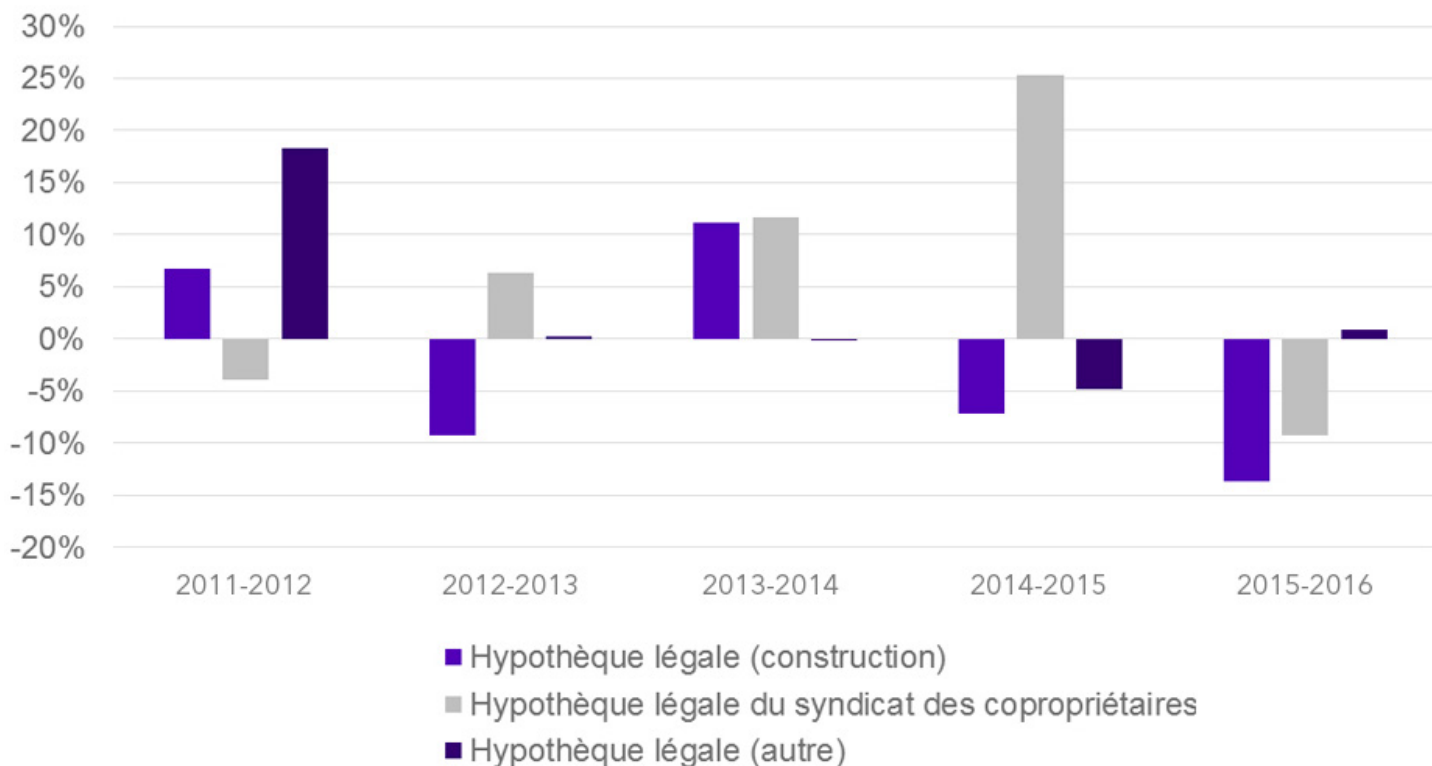
MONTANT DE LA CRÉANCE

Le montant total des créances qui ont mené à la publication d'une hypothèque légale en 2016 est d'un peu plus de 763 millions de dollars. Non seulement le nombre d'hypothèques légales était plus faible en 2016 qu'en 2015, mais les valeurs médianes et moyennes des créances étaient également plus basses. En effet, le montant médian des dettes a atteint 19 692 \$ en 2016 ce qui représente une baisse de 1 %. La valeur de la créance dépend grandement du type d'hypothèque légale. En 2016, la valeur médiane des hypothèques légales de construction était de 23 165 \$ et celle émise par les syndicats de copropriétés de 8 792 \$. Les deux montants sont plus faibles que ceux enregistrés en 2015.

REVENU QUÉBEC

Les plus grands émetteurs d'hypothèques légales sont les deux paliers de gouvernement, soit fédéral et provincial. Revenu Québec a publié, à lui seul, 3 620 hypothèques légales en 2016 sur des biens immobiliers au Québec ce qui représente 36 % de l'ensemble des publications de ce type de document. Le nombre d'actes émis par Revenu Québec est 5 % moins élevé qu'en 2015. Il était également en baisse en 2015 relativement à 2014.

Graphique 2 : évolution du nombre d'hypothèques légales



En 2016, la valeur totale des créances pour lesquelles Revenu Québec a inscrit des hypothèques légales était de 169 millions de dollars et la valeur médiane de 22 772 \$. Ces montants sont plus faibles que ceux de l'année dernière. Par exemple, la valeur totale était de 230 millions de dollars en 2015.

Le montant en créance le plus élevé en 2016 ayant fait l'objet d'une hypothèque légale déposée par le gouvernement provincial était de 6 317 483 \$.

CONCLUSION

Le bilan des hypothèques légales s'est amélioré en 2016 en ce qui concerne leur nombre et le montant qui leur est associé. Il est difficile d'établir une seule cause à cette amélioration puisque les raisons pour émettre une hypothèque légale sont multiples. Néanmoins, le bas taux de chômage a probablement réduit le nombre de ménages en difficulté de paiement, ce qui a pu contribuer à la diminution des hypothèques légales émises.

DÉFINITIONS 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 architectes, ingénieurs, fournisseurs de matériaux, ouvriers, entrepreneurs ou sous-entrepreneurs, 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 grève 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.).

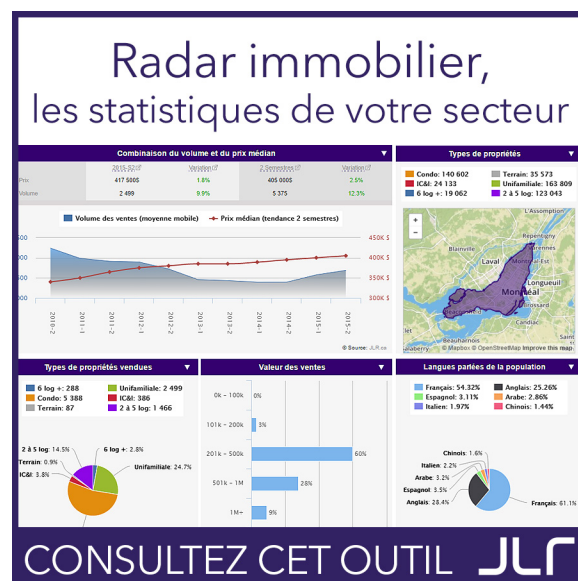
Pour plus d'information sur les hypothèques légales, vous pouvez consulter [le Code civil de Québec annoté présenté par Lexum et disponible en ligne](#).

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

POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

Consultez l'étendue des publications JLR à cette adresse : blog.jlr.ca/publications

Consultez le Radar immobilier pour obtenir des statistiques sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur, à cette adresse : www.jlr.ca/radarimmobilier





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 ».

© 2017, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca
info@jlr.ca