



Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

Rapport des hypothèques légales au Québec en 2018

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- Au total, 9022 avis d'hypothèques légales ont été émis et publiés au Registre foncier du Québec en 2018 selon les données colligées par JLR.
- Le nombre total d'hypothèques légales inscrit en 2018 a diminué de 12 % relativement à 2017.
- Le nombre d'hypothèques légales du syndicat des copropriétaires a fléchi de 24 % en 2018.
- Revenu Québec et l'Agence du revenu du Canada ont émis, à elles seules, 3492 hypothèques légales sur des biens immobiliers au Québec pour un montant total de plus 210 millions.

L'hypothèque légale est une hypothèque prévue par la loi qui, lorsque grevée à un immeuble, sert de garantie au créancier contre le non-paiement du débiteur. 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.

Quatre types d'hypothèques légales peuvent être émis 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

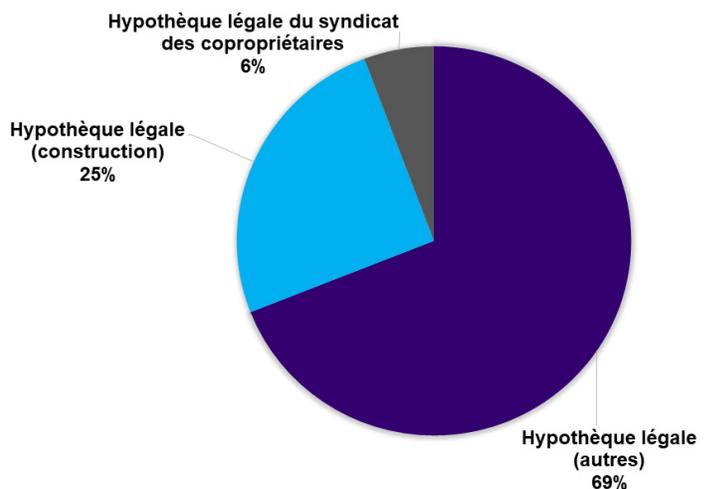
Les définitions de chacun de ces avis sont disponibles à la fin de cette étude.

Les données recueillies pour cette étude sont divisées en trois grandes catégories, soit les hypothèques légales de construction, celles 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 sont considérées.

HYPOTHÈQUES LÉGALES AU QUÉBEC

En 2018, 9022 hypothèques légales ont été publiées au Registre foncier du Québec selon les données colligées par JLR. Ce nombre représente une baisse de 12 % par rapport à 2017 et le plus faible nombre des 5 dernières années. Comme une partie des hypothèques légales émises sont reliées à des problèmes financiers, la bonne tenue de l'économie en 2018 peut partiellement expliquer la diminution du nombre de ce type d'avis.

Graphique 1 : Hypothèques légales publiées selon le type



ÉVOLUTION DES HYPOTHÈQUES LÉGALES

La diminution du nombre d'hypothèques légales s'explique par une baisse importante des hypothèques légales des syndicats des copropriétaires (-24 %) et de la catégorie « Autres » (-17 %).

Le recul du nombre d'hypothèques légales du syndicat des copropriétés est signe d'une amélioration marquée dans le marché, car elle survient alors que le nombre de nouvelles copropriétés croît chaque année et donc le bassin de propriétés pouvant être affecté d'une telle hypothèque augmente.

En contrepartie, la baisse de l'ensemble des hypothèques légales a été atténuée par une remontée de celles associées à la construction (+ 9 %). Cette hausse serait partiellement attribuable à la croissance du nombre d'immeubles en construction. À ce titre, selon les données de la SCHL, 37861 logements étaient en construction en 2018, ce qui représente une augmentation de 10 % relativement à 2017 et une croissance de 33 % par rapport à 2016. Le boom immobilier a mené à un plus grand nombre de projets en cours ce qui a fait croître le nombre d'immeuble pouvant potentiellement être grevé d'une hypothèque légale de construction. Cette variation semble beaucoup plus susceptible d'expliquer la croissance des hypothèques légales de construction qu'une proportion plus élevée de problèmes financiers chez les entités responsables de payer les travaux.

MONTANT DES CRÉANCES

En 2018, le montant total des créances ayant fait l'objet d'une hypothèque légale s'est élevé à un peu plus de 913 millions, un chiffre inférieur à celui de 2017 où il avait atteint 952 millions (-4 %). Malgré un plus faible nombre d'hypothèques légales émises en 2018, la valeur moyenne de celles-ci était plus élevée. Par conséquent, la baisse du montant total en créances est plus faible que la diminution du nombre d'émissions. Il faut dire qu'en 2017 quelques hypothèques légales de constructions affichaient des montants particulièrement élevés. Quatre hypothèques légales à elles seules faisaient état d'un montant en créance total de 120 millions.

REVENU QUÉBEC ET L'AGENCE DU REVENU DU CANADA (ARC)

Les plus grands émetteurs d'hypothèques légales sont les deux paliers de gouvernement, soit fédéral et provincial. Revenu Québec et l'ARC ont été les émetteurs de 3492 hypothèques légales en 2018 sur des biens immobiliers au Québec. Ce nombre, en baisse de 22 % relativement à 2017, représente 39 % de l'ensemble des publications de ce type de document. Dans la majorité des cas, les avis sont émis afin de recouvrer des sommes liées à des impôts ou taxes impayés.

La valeur totale des montants que les deux paliers de gouvernements tentent de recouvrer par le biais d'hypothèques légales totalisait un peu plus de 210 millions de dollars en 2018, soit 7 % de moins qu'en 2017. La diminution de ce montant total est plus faible que le recul du nombre d'hypothèques légales, car la valeur moyenne de celles-ci a grimpé de 19 %.

La valeur moyenne des dettes pour lesquelles les deux agences de revenu ont émis une hypothèque légale était d'un peu plus de 60 000 \$ en 2018. La plus importante créance ayant fait l'objet d'une hypothèque légale de la part de l'État était de 7,9 millions. Parmi les hypothèques légales émises par Revenu Québec et l'ARC, 11 concernaient des dettes de plus d'un million de dollars.

CONCLUSION

Au final, la meilleure tenue de l'économie semble avoir été bénéfique à la réduction du nombre d'hypothèques légales, et ce, même si la croissance des projets de construction a eu pour effet d'accroître les hypothèques légales de construction. Par contre, malgré le recul en termes de nombre, la valeur moyenne des hypothèques légales a augmenté.

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

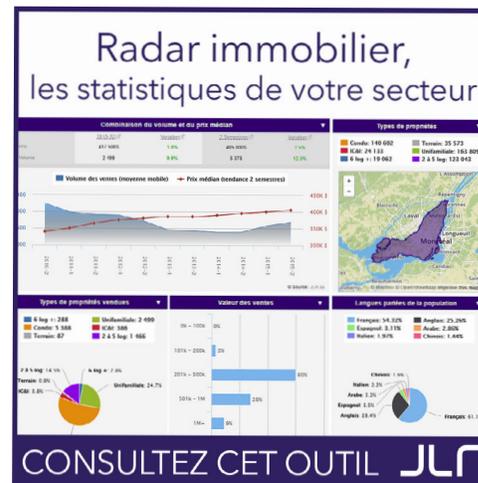
Notez que pour cette étude, nous considérons seulement les hypothèques légales sur les immeubles.

POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? [Contactez-nous](#) pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

Consultez l'étendue des publications 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





Une société d'Equifax

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 ».

© 2019, JLR inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés.

