Votre dénonciation est-elle précise et suffisante?

DHC Avocats
21 octobre 2014

Dans les jours suivants, Quatre-Saisons a dénoncé son contrat au propriétaire par lettre qui mentionnait « *réaménagement de stationnement, drainage et autres* » pour un montant de 84 000 $ plus taxes et extras.

Au cours des travaux, Seabrook a demandé à Quatre-Saisons d'effectuer des travaux supplémentaires reliés à la spécialité « aménagement extérieur ». Quatre-Saisons ne dénonce pas ce changement au propriétaire puisqu'elle considère qu'il s'agit d'un « extra ».

Finalement, le propriétaire met fin au contrat conclu avec Seabrook en raison de son incompétence et de son incapacité à mener le contrat à terme.

Au moment de la résiliation du contrat, Quatre-Saisons n'a reçu paiement que pour les travaux concernant la spécialité « excavation-remblai » au montant de 84 000 $. Comme elle n'est pas payée pour les travaux d'aménagement extérieur, elle a inscrit une hypothèque légale et les procédures judiciaires ont suivi.

Le Tribunal a jugé que la dénonciation de Quatre-Saisons était insuffisante et imprécise. Il a d'abord rappelé les éléments qui doivent impérativement être mentionnés dans la dénonciation, soit :

- la désignation du propriétaire de l'immeuble ;
- la désignation de celui qui donne l'avis de dénonciation (le nom du créancier) ;
- la dénonciation du contrat du créancier ;
- une mention selon laquelle la dénonciation est effectuée en vertu de l'article 2728C.c.Q. ;
- la nature des travaux, des matériaux ou des services ;
- le nom de l'entrepreneur avec lequel le contrat est passé ;
- le prix du contrat (sous-contrat).

Le Tribunal a poursuivi en mentionnant que les travaux dans la spécialité « aménagement extérieur » ne pouvaient être qualifiés de suppléments. En effet, ils ne découlent pas de la spécialité « excavation-remblai ». De plus, ces travaux étaient spécifiquement prévus au contrat entre Seabrook et le propriétaire. Il ne s'agit pas « d'imprévus ».

Finalement, le Tribunal est d'avis que la dénonciation était insuffisante et imprécise et il a critiqué Quatre-Saisons à cet égard en lui rappelant ses obligations en matière de dénonciation :

- « [30] Enfin, le défaut de prévenir le propriétaire qu'il doit retenir à son bénéfice des sommes payables dans la spécialité « aménagement extérieur », est fatal. En fait, Quatre-Saisons peut même se compter chanceuse que le propriétaire ait été en mesure de rattacher sa dénonciation à une spécialité quelconque puisque les termes imprécis de celle-ci ne le permettent pas.»
- « [31] Quatre-Saisons avance qu'il revient au propriétaire de s'informer dès la réception de la dénonciation. Le Tribunal n'adhère pas à cette proposition.»
- « [32] D'une part, même si le propriétaire l'avait fait, Quatre-Saisons lui aurait confirmé que la dénonciation visait l'excavation et le remblai puisque c'est le seul contrat qu'elle avait au moment de la dénonciation. D'une autre part, la suggestion de Quatre-Saisons fait fi de sa propre obligation de divulgation, qui est une condition sine qua non à la publication de l'hypothèque légale. C'est au sous-traitant de s'assurer que le propriétaire est suffisamment avisé de l'étendue de son contrat et non l'inverse.»
- « [33] Le Tribunal en conclut que la dénonciation du contrat est insuffisante et ne permet pas de se prévaloir de la protection de l'hypothèque légale pour toutes les factures ayant trait à l'aménagement extérieur et au déneigement. »

Donc, le sous-traitant doit se méfier lorsque survient une demande additionnelle de la part de l'entrepreneur et il doit s'assurer qu'il s'agit réellement d'un extra afin de vérifier la nécessité de dénoncer les travaux au propriétaire. S'il doit dénoncer, il est important qu'il s'assure que sa dénonciation est précise et complète conformément aux critères mentionnés ci-dessus.

Portail Constructo, Octobre 2014.

http://www.portailconstructo.com/blogues/votre_denonciation_est_elle_precise_suffisante