

*L'incidence de la publication d'une
déclaration de copropriété sur une
hypothèque légale de la
construction et les effets de
l'article 1051 C.c.Q.*

Par Me Patricia Chamoun
Patricia@chamounlegal.com

2550, boul. Daniel-
Johnson, bur. 220
Laval (QC), H7T 2L1

Téléphone : 514-360-6225
info@chamounlegal.com



CHAMOUNLEGAL INC
AVOCATS | ATTORNEYS AT LAW

Article 1051 C.c.Q. :
cas d'exception à
l'indivisibilité de la
priorité

L'indivisibilité de l'hypothèque

Les articles 2650 et 2662 C.c.Q. doivent se lire ensemble

- ▶ Article 2650 C.c.Q. : Est prioritaire la créance à laquelle la loi attache, en faveur d'un créancier, le droit d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires, suivant la cause de sa créance.
 - ▶ La priorité est indivisible.
- ▶ Article 2662 C.c.Q. : L'hypothèque est indivisible et subsiste en entier sur tous les biens qui sont grevés, sur chacun d'eux et sur chaque partie de ces biens, malgré la divisibilité du bien ou de l'obligation.

L'indivisibilité de l'hypothèque...continué

- ▶ En d'autres mots, le principe de l'indivisibilité veut que chaque bien qui fait partie de l'assiette de l'hypothèque est grevé pour le montant total de la créance que garantie cette hypothèque, et ce malgré la divisibilité de ces biens en fractions.
- ▶ Ceci étant, l'article 2662 C.c.Q. nous laisse entendre que la valeur de l'hypothèque ne peut être fractionné entre les biens de l'assiette une fois publiée, et ce malgré la radiation de l'hypothèque sur certains de ces biens ou de l'obligation.

L'indivisibilité de l'hypothèque...continué

- ▶ Ce principe de l'indivisibilité est ainsi applicable lorsqu'un seul bien forme l'assiette de l'hypothèque.

L'article 1051 C.c.Q. en tant qu'exception

- ▶ L'article 1051 C.c.Q. constitue une exception au principe de l'indivisibilité de l'hypothèque, tel que décrit ci-haut, puisque cet article prévoit le fractionnement de l'hypothèque lors du fractionnement du bien grevé.
 - ▶ Voir aussi l'article 1038, al.2 C.c.Q., définition de la copropriété divisée et l'article 1041, al.2 C.c.Q., pour l'établissement de la valeur relative de chaque fraction.
- ▶ De façon importante, les autres principes qui régissent le fonctionnement de l'hypothèque demeurent inchangés par rapport à l'application de l'article 1051 C.c.Q.

Le problème particulier de l'indivisibilité de l'hypothèque et la copropriété indivise

- ▶ La copropriété d'immeubles et la construction de bâtiments destinés à la division présentent un problème très particulier en ce qui concerne l'hypothèque.
- ▶ Le problème est un de principe : l'hypothèque est indivisible, tandis que des immeubles détenus en copropriété sont divisibles de par leur nature.

La solution jurisprudentielle avant qu'elle ne soit codifiée

- ▶ *Pottel c. Stone Électrique*, (1983) C.S. 255
 - ▶ C'est l'indivisibilité du privilège qui justifie dans les autres cas d'exiger l'enregistrement d'un avis de privilège distinct pour chaque immeuble au sens de l'article 2013 C.C. C'est la raison pour laquelle les Tribunaux considèrent irrégulier un avis unique pour un montant global enregistré sur des lots différents à moins qu'il ne s'agisse d'une exploitation unique...

David H. KAUFFMAN, “3.6 Charge against co-ownership properties (Condominiums)”, *The construction hypothec: Insights into Quebec lien and construction law* (2015), 2nd ed., Wilson & Lafleur

- ▶ *Continué...*
- ▶ Puisque la loi prévoit la divisibilité du privilège affectant un immeuble détenu en copropriété, il est tout à fait légal d'enregistrer sur tous les lots constituant le condominium un avis unique pour le montant global. Le privilège se divise par l'effet de la loi et il y a lieu de considérer que chaque fraction n'est affectée que proportionnellement.
- ▶ Le créancier ne peut prétendre que chaque fraction est affectée pour le montant total et ainsi il ne pourrait réussir à obtenir paiement de sa créance d'un propriétaire d'une fraction au détriment d'un autre.
- ▶ L'enregistrement d'une hypothèque ou d'un seul privilège sur l'immeuble pour un montant global après l'établissement d'un condominium n'a l'effet d'affecter chaque fraction que proportionnellement.

Le mécanisme jurisprudential...continué

- ▶ Dans la jurisprudence, on prévoyait deux façons de publier une telle hypothèque:
 - ▶ 1) Avant la publication de la déclaration de copropriété; et
 - ▶ 2) Après la publication de la déclaration de copropriété.
- ▶ Donc, la date de publication est:
 - ▶ Une date importante; et
 - ▶ Un élément central pour déterminer la validité de l'hypothèque légale.

| <u>Avant</u> la publication de la déclaration | <u>Publication</u> (Date importante—élément central) | <u>Après</u> la publication de la déclaration de copropriété |
|---|--|---|
| <p><u>Deux volets:</u> 1-naissance du droit d'une hypothèque légale de la construction: Conditions: A-formation du contrat B-dénonciation du contrat au propriétaire de l'immeuble</p> | <p>Déclaration de la copropriété publiée</p> | <p><u>Deux volets:</u> 1-naissance du droit d'une hypothèque légale de la construction: Conditions: A-formation du contrat B-dénonciation du contrat au propriétaire de l'immeuble</p> |
| <p>2- Publication de l'hypothèque par le bénéficiaire avant la publication de la déclaration de copropriété</p> | | <p>2- Publication de l'hypothèque par le bénéficiaire après la publication de la déclaration de copropriété</p> |

| <u>Avant</u> la publication de la déclaration | Publication (Date importante-élément central) | <u>Après</u> la publication de la déclaration |
|---|--|---|
| <p><u>Effets:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bénéficiaire n'a qu'a publié un seul avis d'hypothèque légale pour la plus-value totale sur un lot - Conserve la sûreté et un seul préavis d'exercice - Conséquence: l'hypothèque sur chaque unité sera divisée par l'effet de la loi | <p><u>Effets :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Subdivision des lots parties privatives et communes - Description de la valeur proportionnelle pour chaque unité - Permet de déterminer la plus-value de <u>l'unité d'exploitation</u> | <p><u>Effets:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Doit envoyer un avis à chaque unite d'exploitation - Décrire le lot et seulement la valeur proportionnelle de la plus-value |

Le mécanisme jurisprudentiel (Avant la codification)

- ▶ Avant la publication de la déclaration de copropriété:
 - ▶ Si le contrat de construction se concluait avant la publication d'une déclaration de copropriété, le bénéficiaire de l'hypothèque de la construction était en mesure de publier un seul avis pour la plus-value totale sur un lot, dont le lot à l'origine du projet, afin de conserver la sûreté, et un seul préavis d'exercice.

Le mécanisme jurisprudential...continué

- ▶ Après la publication de la déclaration de copropriété:
 - ▶ Toutefois, si une déclaration de copropriété a été publiée avant la naissance de l'hypothèque, dont la date de conclusion du contrat, le bénéficiaire de l'hypothèque légale de la construction pouvait encore bénéficier de son hypothèque, mais il devait maintenant publier un avis pour chaque unité détenue en copropriété pour la seule valeur proportionnelle de la plus-value et la fraction de la partie commune qui s'y rattache.

Le mécanisme jurisprudential...continué

- ▶ Côté pratique :

- ▶ Le bénéficiaire de l'hypothèque légale construction a tout intérêt à faire naître son droit à l'hypothèque légale de la construction avant la publication d'une déclaration de copropriété.

Le mécanisme jurisprudential...continué

- ▶ Tel que mentionné ci-haut, lorsque des contrats de construction sont conclus après la publication d'une déclaration de copropriété, les tribunaux ont soutenu le droit du bénéficiaire de l'hypothèque légale de la construction.
- ▶ Toutefois, le bénéficiaire devait suivre la procédure particulière prescrite par les tribunaux

Le mécanisme jurisprudential...continué

- ▶ Pour chaque hypothèque de la construction qui a été publiée sur une unité, le bénéficiaire doit servir un préavis et entreprendre des procédures judiciaires individuelles lorsqu'il voudrait faire valoir son hypothèque en cas de non-paiement.
- ▶ *Construction Raoul Pelletier c. 24-34 Saint Ursules*, 2005 QCCA 191

Le mécanisme jurisprudentiel...continué

- ▶ L'objectif des tribunaux :
 - ▶ Les tribunaux voulaient protéger les droits des propriétaires individuels en s'assurant que le propriétaire de chaque unité demeure responsable pour sa propre portion de la plus-value qui est due au créancier, mais qu'ils ne pourront être tenus responsables pour la valeur totale de la plus-value.

Le mécanisme jurisprudential...continué

▶ Résumé :

- ▶ La date de publication de la déclaration de copropriété est un élément central pour déterminer la validité de l'hypothèque légale de la construction dont un créancier peut prétendre être bénéficiaire;
- ▶ La date déterminera non seulement les formalités que doivent accomplir le bénéficiaire afin de préserver son hypothèque de la construction; la date déterminera la personne à laquelle le bénéficiaire doit transiger afin d'accomplir les formalités de la conservation;
- ▶ Toutefois, la publication d'une déclaration de copropriété pourrait donner lieu au changement de cette personne à l'égard du bénéficiaire.

La codification du mécanisme jurisprudentiel : article 1051 C.c.Q

- ▶ À cause de son exhaustivité, le législateur québécois a codifié cette solution dans Code civil de 1994 dans son article 1051.
- ▶ Nous observons donc une continuité et une constance dans la jurisprudence en ce domaine et dans l'application de l'hypothèque légale de la construction.

Article 1051 C.c.Q. : conditions d'application

- ▶ Hypothèque, sûreté additionnelle, ou priorité; et
- ▶ Existantes sur l'ensemble de l'immeuble détenu en copropriété lors (au moment de) l'inscription de la déclaration de copropriété; donc,
- ▶ Se divisent entre les fractions suivant la valeur relative de chacune d'elles, ou suivant toute autre proportion prévue.

L'application de l'article 1051 C.c.Q. à l'hypothèque de la construction

- ▶ La naissance
- ▶ La dénonciation du contrat
- ▶ La plus-value
- ▶ La fin des travaux

La naissance

- ▶ Tel que mentionné ci-haut, la date de naissance de l'hypothèque légale de la construction est celle de la conclusion du contrat ordonnant les travaux de construction ou de rénovation qui auront lieu.

La dénonciation (importante)

- ▶ le bénéficiaire de l'hypothèque légale de la construction doit dénoncer son contrat au propriétaire de l'immeuble sur lequel il travaille lorsqu'il n'a pas contracté directement avec cette personne.
- ▶ la publication d'une déclaration de copropriété avant la conclusion d'un contrat de construction rend nécessaire la dénonciation du contrat aux propriétaires individuelles de chaque unité lorsqu'ils ont été vendus à des tiers.

La dénonciation (importante)...continué

- ▶ La conséquence de ne pas dénoncer :
- ▶ Le défaut de dénoncer fait tomber le droit hypothécaire

La plus-value

- ▶ Pour un immeuble divisé, ou à être divisé, en fractions, la plus-value est calculée en déterminant la plus-value apportée à la partie privative de l'unité en plus de la plus-value apportée aux portions communes en proportion de la partie commune qui s'y attache à l'unité privée en question.

La plus-value...continué

- ▶ L'obligation de ventiler la plus-value à chaque unite d'exploitation:
 - ▶ Si le droit hypothécaire nait avant la déclaration, la ventilation s'opère par l'effet de la loi par l'application de l'article 1051 C.c.Q.
 - ▶ Si le droit hypothécaire nait après, le bénéficiaire a l'obligation de ventiler la plus-value en proportion de chaque unité en question. Sinon, il risque de rendre nul son hypothèque.

La date de fin des travaux

- ▶ Il n'y a qu'une seule date de fin de travaux pour l'ensemble des travaux de construction ou de rénovation pour un projet quelconque en matière de l'hypothèque de la construction.

L'article 2731 C.c.Q. et l'hypothèque de la construction

- ▶ Article 2731 C.c.Q. :
 - ▶ À moins que l'hypothèque légale ne soit celle de l'État ou d'une personne morale de droit public, le tribunal peut, à la demande du propriétaire du bien grevé d'une hypothèque légale :
 - ▶ déterminer le bien que l'hypothèque pourra grever;
 - ▶ réduire le nombre de ces biens;
 - ▶ ou permettre au requérant de substituer à cette hypothèque une autre sûreté suffisante pour garantir le paiement;
 - ▶ il peut alors ordonner la radiation de l'inscription de l'hypothèque légale.

L'article 2731 C.c.Q. et l'hypothèque de la construction...continué

- ▶ Cet article permet aux propriétaires du bien, ou de l'assiette de biens, grevé d'une hypothèque de présenter une demande au tribunal afin de transformer cette hypothèque lorsqu'il le trouve déraisonnable.
- ▶
- ▶ L'importance de l'article 2731 CC Q en matière de l'hypothèque légale de la construction est qu'il donne au tribunal le pouvoir de réparer les iniquités que la publication d'une hypothèque légale de la construction peut engendrer lorsqu'il grève l'immeuble détenu en copropriété.

L'article 2731 C.c.Q. et l'hypothèque de la construction...continué

- ▶ Avant de faire droit à une telle demande, l'article 2731 CCQ oblige au tribunal de s'assurer que le droit du créancier de recevoir paiement demeure garanti de façon suffisante après une telle transformation de la sûreté.
- ▶ Cet article établi comme condition d'application additionnelle que le propriétaire, dont la seule personne qui peut faire une telle demande, doit subir un préjudice par l'existence et l'effet de l'hypothèque.

L'interaction entre les articles 1051 et 2731 C.c.Q.

- ▶ Une tendance se révèle à travers la jurisprudence en la matière :
 - ▶ Face à de tels projets immobiliers de grande valeur économique, la plus-value que protège hypothèque légale de la construction est souvent de beaucoup moins d'importance.
 - ▶ Il faut noter, que lors d'une telle demande le tribunal bénéficie d'une marge de manœuvre puisque le pouvoir que l'article de 2731 CCQ lui octroie est discrétionnaire.

Applications jurisprudentielles : Maison Zibeline (2011)

- ▶ La question principale était de déterminer la date à laquelle le contrat entre les parties a été conclu
- ▶ La Maison Zibeline est un promoteur immobilier qui a entrepris un projet immobilier de condos qui allaient se construire. Ce projet comportait l'aménagement de l'infrastructure du système d'aqueduc et d'égout.
- ▶ Pour compléter ces travaux, Zibeline, avec l'aide des ingénieurs-consultants qui travaillaient pour leur compte afin de s'assurer de la conformité du projet aux exigences de la ville, a demandé aux entrepreneurs en ce domaine de déposer leurs soumissions.

Maison Zibeline (2011)

- ▶ Peu de temps après, les représentants d'Excavation Panthère et de Maison zibeline entreprennent des négociations, ce qui donnera lieu document préparé par Panthère et signé par les deux parties le 18 novembre 2005.
- ▶ À ce moment, Zibeline était propriétaire de 13 unités.
- ▶ Tandis que Panthère avait complété ses travaux en mars 2006, les travaux sur l'ensemble du projet se sont terminés au printemps 2007.
- ▶ Le 13 février 2007, Panthère a fait publier un avis hypothèque légale sur 70 des 74 unités puisqu'elle demeurait toujours impayée. Dans cet avis, Panthère a prit soin de décrire chaque unité qui faisait partie de l'assiette de cette hypothèque, et elle a inclut le montant global qu'elle réclamait et la plus-value qu'elle prétendait apporter aux unités, sans ventiler ce montant à travers les unités incluses.

Maison Zibeline (2011)

- ▶ La cour supérieure a conclu que la date de la conclusion du contrat de construction, dont la date où il y a eu accord de volonté entre les deux parties, était le 18 novembre 2005 lorsque les parties se sont entendues de façon formelle et écrite.
- ▶ Toutefois, la cour a maintenant que l'hypothèque publié par Panthère demeurerait valide pour les unités dont Zibeline était propriétaire à cette date, mais seulement en proportion de la plus-value apportée à ces unités en application de l'article 1051 CCQ.

Maison Zibeline (2011)

- ▶ En appel, Panthère prétendait que deux contrats se sont intervenus entre les parties, dont un Contrat A et un Contrat B, en application des principes de l'affaire *R. c. Ron Engineering*.
- ▶ Encore une fois, la question était de savoir la date à laquelle on pourrait prétendre que le contrat B a été conclu.
- ▶ Cette décision a fait référence au principe jurisprudentiel à l'effet que l'hypothèque légale se naît au moment de la formation du contrat, un élément de l'hypothèque légale de la construction que la loi ne traite pas.

Maison Zibeline (2011)

- ▶ Vu les termes clairs de l'offre de soumission ainsi que de la clause de réserve que l'on retrouve dans ces documents d'appel d'offres, force est de constater que l'acceptation de la soumission de Panthère en tant qu'une soumission conforme a donné lieu à la formation du contrat A, mais que le contrat d'entreprise qui nous intéresse a été conclu lors de l'acceptation formelle de l'offre de panthère par les représentants de Zibeline, au moment où les deux parties ont négocié les termes spécifiques de celui-ci.

Maison Zibeline (2011)

- ▶ En ce qui concerne son respect des exigences de l'article 2728 CCQ pour la conservation de l'hypothèque légale de la construction, la Cour d'appel a conclu que le jugement en première instance est bien fondée lorsqu'elle conclut que Panthère a fait défaut de ne pas dénoncer son contrat au propriétaire de chaque unité au moment de la conclusion de l'entente, tel que requis par l'application de l'article 1051 C.c.Q.
- ▶ Toutefois, tout comme en première instance, les unités qui demeuraient la propriété de Zibeline pouvaient légalement être hypothéquées.

Maison Zibeline (2011)

- ▶ De façon importante, la Cour d'appel a conclu que lavis qui n'est pas ventilée n'est pas par ailleurs invalide.
- ▶ Selon le juge Dalphond, l'avis rencontrait les exigences de l'article 2727 CCQ, dont une description des unités grevées, une créance, sa nature et sa quantité, et une plus-value.
- ▶ Pourtant, le juge Dalphond a spécifié que lavis était incomplet à cause de son manque de ventilation, mais que ceci n'était pas fatal pour autant.
- ▶ Ce défaut avait tout de même des conséquences...

Application jurisprudentielle : Tapis Dimension (2017)

- ▶ Dans la cause Eau Habitat Riverain contre Tapis dimension, la demanderesse demandait au tribunal en invoquant l'article 2731 CCQ de limiter l'hypothèque légale de la construction de la défenderesse à une seule unité détenue en copropriété divise, ou subsidiairement de le réduire à certains lots dont la demanderesse était propriétaire.

Tapis Dimension (2017)

- ▶ Eau Habitat Riverain est un promoteur-immobilier, et en août 2015 il a octroyé à la défenderesse un contrat pour la pose du revêtement de plancher dans le bâtiment que la défenderesse faisait construire.
- ▶ Alors que les travaux sont relativement avancés, la demanderesse a publié une déclaration de copropriété le 12 février 2016 sur l'immeuble en question.
- ▶ Presque un an après, la défenderesse publie un avis d'hypothèque légale des personnes ayant participé à la construction et à la rénovation d'un immeuble.

Tapis Dimension (2017)

- ▶ Les parties ne contestaient pas le fait que l'hypothèque légale de la construction s'est né avant la publication de la déclaration de copropriété puisque ce droit naît le jour de la conclusion du contrat de façon rétroactive, et la publication d'un tel avis n'a eu pour effet que de conserver cette hypothèque.
- ▶ De plus, les parties tenaient pour acquis que la plus-value se chiffrait à environ 200 000\$.

Tapis Dimension (2017)

- ▶ Il est clair que la demande se basait sur l'article 2731 CCQ puisqu'on demandait au tribunal de réduire l'assiette de l'hypothèque de la défenderesse pour grever une seule unité, dont l'unité que la défenderesse s'est engagée à acheter dans une entente parallèle qui n'était pas question dans ce jugement.
- ▶ Decision:
 - ▶ 1) le tribunal a rejeté la première demande puisque la réduction de l'assiette de l'hypothèque à une seule unité aurait pour effet de réduire la valeur protégée de la créance de la défenderesse à la seule fraction de la plus-value que supporte cette unité, vu l'application de l'article 1051.
 - ▶ 2) la demanderesse n'a pas rempli son fardeau de prouver que la réduction de l'assiette de l'hypothèque à seulement certaines unités et à leur proportion respective de la plus-value serait assez pour protéger la créance du bénéficiaire, tel qu'exige l'article 2731 CCQ.

Application jurisprudentielle : Capital Carpets (2005)

- ▶ le tribunal était saisi d'une requête pour faire réduire le nombre de biens grevés d'une hypothèque légale de la construction, et donc se fonder sur l'application des articles 2731 et 1051 C.c.Q.
- ▶ L'immeuble au centre de cette cause était la tour Aimia-Altoria. Ce projet était la propriété exclusive des trois parties requérantes lors de la construction de ce projet.
- ▶ Le 2 novembre 2012, l'entrepreneur général du projet Magil construction a retenu les services de l'intimité, Capital Carpets; ce dernier agissait en tant que sous-traitant responsable d'effectuer les travaux de céramique et de plancher de bois, des travaux d'une valeur qui s'élevait à 2 512 203,75 \$.

Capital Carpets (2005)

- ▶ Capital Carpets a publié une hypothèque légale de la construction le 29 mai 2015 au montant de 870 606.92\$ qui grevait tous les lots qui faisaient partie de la tour Aimia-Astoria.
- ▶ Le cas en l'espèce est un exemple classique de la problématique décrite plus haut, où la valeur de la créance du bénéficiaire de l'hypothèque légale est d'un montant nettement inférieur à la valeur des immeubles ou unités grevées par l'hypothèque.
- ▶ Dans ce cas, il était clair que l'hypothèque et son assiette causait un préjudice au propriétaire, particulièrement Immeuble Astoria puisque celle-ci était dans l'obligation de délivrer les unités vendues avec titre libre.
- ▶ Toutefois, le tribunal devrait de plus s'assurer que la sûreté que propose les demanderesse constituerait une garantie suffisante pour protéger les droits du créancier.

Capital Carpets (2005)

- ▶ Afin de répondre à cette question, le tribunal devait envisager deux scénarios :
 - ▶ le tribunal a constaté qu'elle devait déterminer si la vente des deux lots proposés par les demanderesse rapporterait suffisamment de données pour payer en entier l'ensemble des créances des créanciers hypothécaires, ce qui incluait la défenderesse parmi d'autres;
 - ▶ et, si le produit de la vente de ces lots était insuffisant pour payer tous les créanciers garantis, le tribunal devait déterminer si la créance de la défenderesse était garantie par l'effet de la ventilation.

Capital Carpets (2005)

- ▶ En vertu de la preuve apportée par les demanderesse, le tribunal était satisfait que la vente de ces deux lots satisferait aux créanciers garantis.
- ▶ Malgré cette conclusion, le juge s'est attardé sur une discussion de la deuxième hypothèse pour discuter de la ventilation que sera faite dans le cas d'une insuffisance de fonds, le principe qui nous importe dans le cas d'un immeuble détenu en copropriété divise est celui de l'unicité de la plus-value qui s'appliquera à l'unité d'exploitation.

Capital Carpets (2005)

- ▶ Pour cette raison, le juge se demande si le projet immobilier en question détenue en copropriété par trois promoteurs immobiliers et comprenant plusieurs lots peut constituer une seule unité d'exploitation.
- ▶ Le jugement cite Louis Payette lorsqu'il liste les six critères dont les tribunaux doivent tenir compte lorsqu'ils décident si un projet d'immeuble constitue une seule unité d'exploitation.

Capital Carpets (2005)

- ▶ Ces critères sont les suivants :
 - ▶ rencontres uniques ou des contrats multiples, un prix unique pour l'ouvrage ou un prix individualisé suivant chaque unité ou élément, l'exécution simultanée des travaux ou un échancier distinct pour chaque unité ou éléments, la livraison et l'utilisation des matériaux d'une façon distincte ou commune, un propriétaire unique pour les différents lots ou des propriétaires distincts, et finalement, l'autonomie des différents constructions ou la nécessité d'établissement de servitude en cas de vente à des propriétaires distincts.

Capital Carpets (2005)

- ▶ En analysant les critères énumérés ci-haut et en appliquant ces critères à la preuve, le tribunal conclut que le projet en question constitue une seule unité d'exploitation.
- ▶ « il est vrai que, comme le souligne l'auteur paillette, la pluralité de propriétaires est un fort indice de multiplicité d'immeuble. Toutefois, l'ensemble de ces critères et l'intégration parfaite du projet amène le tribunal à conclure que celui-ci ne forme qu'une seule unité d'exploitation. »
- ▶ Puisque ce projet constitue une seule unité d'exploitation et la défenderesse a publié un avis hypothécaire sur l'ensemble du projet, le tribunal accepte de réduire l'assiette de biens, tel que suggéré par les demanderesses, **mais pour la valeur totale de la plus-value.**