

# Vous avez du mal à rembourser votre prêt hypothécaire? Can't Pay Your Mortgage?

Ce que vous pouvez faire si vous êtes  
menacé d'une saisie immobilière

What you can do if you're  
facing foreclosure

janvier 2015



Vous pouvez accéder à la version anglaise de cette publication  
en ligne ou commander une version imprimée auprès de  
Crown Publications sur [www.crownpub.bc.ca](http://www.crownpub.bc.ca).



Legal  
Services  
Society

British Columbia  
[www.legalsoc.bc.ca](http://www.legalsoc.bc.ca)

© 2015 Legal Services Society, BC

5<sup>e</sup> édition : 2015

1<sup>ère</sup> édition : 2001

ISSN 2369-0054 (en ligne)

#### Remerciements

Éditrice : Carol Herter

Conceptrice : Danette Byatt

Coordonnatrice de mise en œuvre : Alex Peel

Révisseuse légale : Manjeet Chana

Cette brochure ne peut être reproduite à des fins commerciales; cependant, nous encourageons la reproduction à d'autres fins, à condition d'en mentionner la source.

*Vous avez du mal à rembourser votre prêt hypothécaire?* est publiée par la Legal Services Society (LSS), un organisme non gouvernemental qui offre de l'aide juridique aux Britannico-Colombiens. La LSS est financée principalement par le gouvernement provincial. Elle reçoit aussi des subventions de la Law Foundation et de la Notary Foundation.

**Cette brochure explique la loi en général. Elle ne vise pas à fournir un avis juridique sur quelque question que ce soit. Comme chaque cas est différent, il est possible que vous ayez besoin d'une aide sur le plan juridique. Les renseignements contenus dans cette brochure étaient exacts en date de janvier 2015.**

# Table des matières

## Table of contents

À propos de cette brochure .....	iii
À qui s'adresse ce document .....	iii
Astuces pour utiliser ce fichier PDF .....	iv
Au sujet de la saisie immobilière .....	1
Votre prêt hypothécaire .....	1
Vos possibilités devant une saisie.....	4
Traitez le problème .....	5
Rétablissez votre prêt hypothécaire .....	5
Remboursez votre prêt hypothécaire .....	6
Allez devant les tribunaux.....	9
Comment une poursuite en justice est amorcée.....	9
Une fois que la requête vous a été signifiée.....	11
Une fois que votre maison est vendue .....	25
Si vous êtes propriétaire d'un immeuble en copropriété.....	26
Si vous êtes locataire .....	27
Pour plus de renseignements .....	28
À propos des formulaires juridiques.....	28
À propos de la saisie immobilière .....	30
À propos de l'aide juridique.....	31
À propos des lois .....	32



# À propos de cette brochure

## About this booklet

### À qui s'adresse ce document

Who this booklet is for

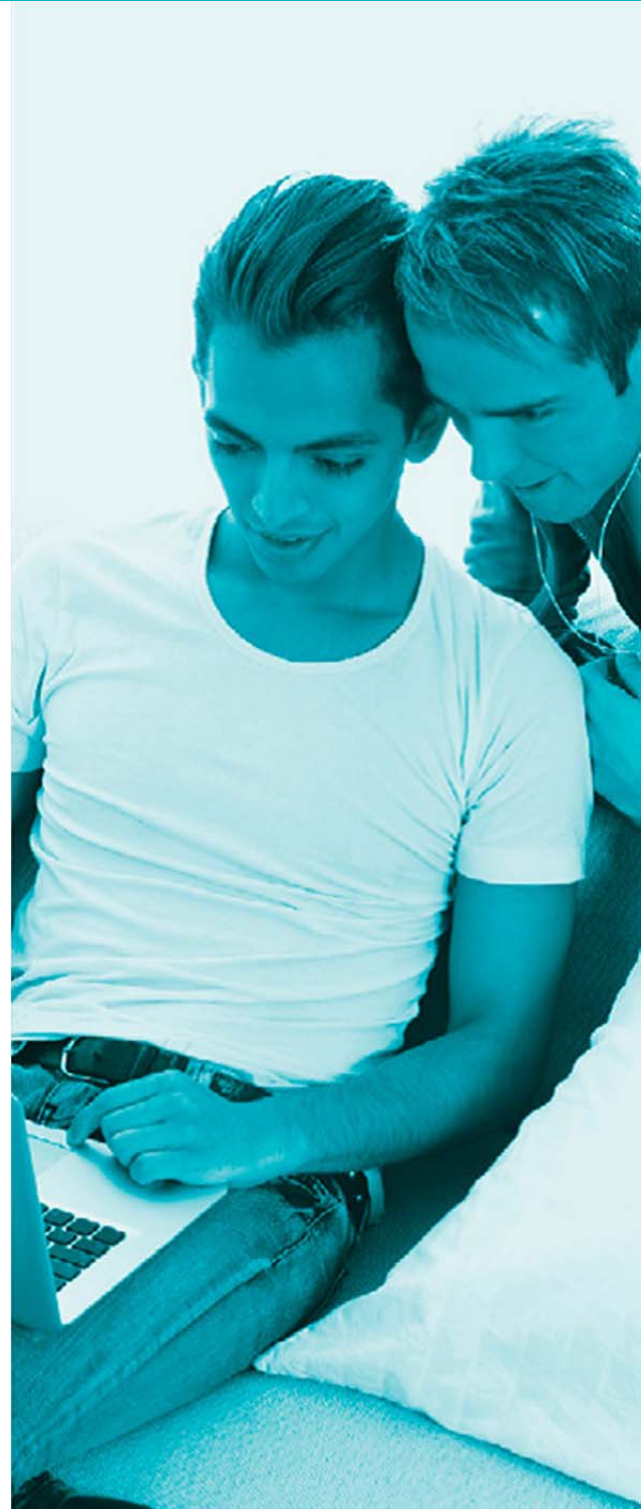
Ce document traite uniquement des saisies immobilières résidentielles qui visent un emprunteur qui habite ou qui loue une maison. Si la saisie s'applique à une ferme, une hypothèque que vous avez cédée ou une hypothèque prise sur une propriété commerciale, demandez un avis juridique.

#### Ce document s'adresse à vous si :

- › vous craignez ne pas pouvoir effectuer un versement hypothécaire à temps ou si vous êtes sur le point de ne pas le faire;
- › vous avez un ou plus d'un versement hypothécaire en souffrance;
- › vous avez reçu une lettre de rappel ou une mise en demeure du prêteur;
- › vous avez reçu un avis de saisie.

Si l'un ou l'autre des éléments qui précèdent s'applique à vous, ce document explique ce que vous pouvez faire lorsque le prêteur s'apprête à saisir ou à vendre votre propriété parce que vous avez du mal à rembourser votre prêt hypothécaire. Cette procédure juridique s'appelle **saisie immobilière** (foreclosure) ou **saisie** tout simplement.

Cette brochure fournit également certains renseignements si vous êtes locataire d'une propriété menacée de saisie (voir [page 27](#)).



# À propos de cette brochure

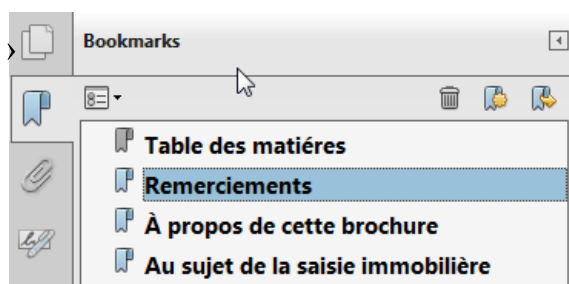
## About this booklet

### Astuces pour utiliser ce fichier PDF

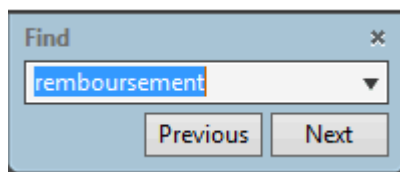
#### Tips to use this PDF

Vous pouvez **naviguer** (navigate – vous déplacer) dans ce fichier PDF de plusieurs façons.

- › Cliquez sur les signets à gauche de l'écran ou sur les rubriques répertoriées dans la table des matières.



- › Cliquez sur les mots et numéros de page **surlignés en rouge** dans le texte principal pour consulter d'autres pages du fichier PDF. En cliquant sur une adresse de site Web **soulignée en bleu**, vous obtenez l'information en ligne en dehors du PDF.
- › Dans le diagramme de la **page 4**, cliquez sur le texte ou le numéro de page d'une zone pour vous rendre à la page contenant les informations détaillées.
- › Pour faire une recherche par mot-clé, cliquez sur le Contrôle F (**Ctrl F**) (sur un PC) ou Commande F (**⌘F**) (sur un Mac) et tapez un mot relatif à l'information que vous recherchez. Par exemple, si vous voulez savoir comment effectuer le remboursement de votre prêt hypothécaire, tapez « remboursement » dans le champ de recherche et appuyez sur **Entrée**.



- › Vous serez dirigé vers la première occurrence du mot « remboursement » dans le document, mot qui sera probablement affiché dans la table des matières.
- › Continuez à appuyer sur **Entrée** pour naviguer à travers le document jusqu'à ce que vous trouviez le mot dans le contexte que vous recherchez.

# À propos de cette brochure

## About this booklet

- › Utilisez les flèches **Précédent** et **Suivant** au bas de la page pour naviguer entre les pages.
- › À la dernière page, cliquez sur les icônes de médias sociaux pour vous connecter à Legal Aid BC sur Facebook et Twitter.



### Impression

Si vous souhaitez imprimer des informations à partir du fichier PDF, utilisez les propriétés d'impression pour indiquer uniquement les pages désirées.

# Au sujet de la saisie immobilière

## About foreclosure

### Votre prêt hypothécaire

#### Your mortgage

Pour acheter une propriété résidentielle, vous empruntez généralement de l'argent d'un **prêteur** (lender). Il s'agit habituellement d'une banque ou d'une caisse populaire, mais ce pourrait être aussi une compagnie d'assurance, un individu ou une compagnie de prêt. En échange du prêt, le prêteur enregistre une créance ou une **hypothèque** (mortgage) sur le **titre** (title) de propriété de votre maison.

Vous signez un contrat de prêt hypothécaire pour convenir de rembourser l'argent prêté sous forme habituellement de versements périodiques plus les intérêts. Dans de nombreux contrats hypothécaires, l'emprunteur s'engage aussi à payer les impôts fonciers, à maintenir la propriété en bon état et à assurer les biens contre l'incendie et d'autres risques.

### Versements en souffrance

#### Missed payments

Lorsque vous **manquez** (default) à vos obligations hypothécaires (n'effectuez pas un versement), vous ne perdez pas automatiquement votre maison. En cas de défaut de paiement, le prêteur a le droit de **devancer** (accelerate) la date d'expiration de votre contrat hypothécaire. Le prêteur peut ainsi réclamer le solde dû, plus les intérêts et d'autres frais. Le prêteur peut utiliser la procédure juridique de saisie pour **prendre possession** (repossess) de votre maison ou la vendre afin de rembourser la dette hypothécaire.

Si vous possédez des biens conjointement avec votre conjoint ou quelqu'un d'autre, chacun de vous est habituellement responsable de la totalité du montant dû. Si l'un de vous ne peut pas effectuer le remboursement, le prêteur tentera de recouvrer la somme totale auprès de l'autre personne. Si vous avez signé un document assurant que les versements hypothécaires seront effectués par quelqu'un d'autre, vous êtes responsable des non-versements de cette personne.

### Lettre de rappel et mise en demeure

#### Reminder letter and demand letter

Dès que vous n'effectuez pas un versement, la plupart des prêteurs agissent rapidement. Souvent, ils envoient d'abord une **lettre de rappel** (reminder letter).

Si, après cela, ils n'ont pas de nouvelles de vous ou ne reçoivent pas le paiement en retard, leur prochaine action est de vous envoyer une **mise en demeure** (demand letter). En Colombie-Britannique, le prêteur doit vous envoyer une mise en demeure avant de s'adresser au tribunal pour demander une saisie immobilière.

# Au sujet de la saisie immobilière

## About foreclosure

La mise en demeure doit indiquer clairement la somme que vous devez ainsi que l'une des deux obligations suivantes :

- › payer une certaine somme à une date déterminée afin de rattraper vos arriérés (la somme que vous devez) en vue de **rétablir** (reinstates – remettre à l'ordre) votre prêt hypothécaire;
- › rembourser la totalité du montant que vous avez emprunté (non seulement les arriérés) plus les intérêts courus et d'autres frais liés au **remboursement** (redeem) de votre prêt hypothécaire.

Les modalités exactes de la mise en demeure dépendent du calcul qui a été fait de votre prêt hypothécaire et des intentions du prêteur. Si vous ne respectez le contenu de la mise en demeure, le prêteur peut tenter un recours appelé **requête** (petition) auprès de la Cour suprême de la Colombie-Britannique. Le prêteur vous signifiera une copie de cette requête.

### Ce que vous pouvez faire

What you can do

Vous (le **garant**) (respondent) pouvez répondre à une lettre de rappel ou à une mise en demeure de l'une des manières suivantes :

- › traitez le problème (en rétablissant ou en remboursant votre prêt hypothécaire);
- › allez devant les tribunaux (après avoir reçu la requête afin de contester la saisie, demander plus de temps ou coopérer avec le prêteur).

Le graphique de la [page 4](#) montre les étapes à suivre dans chaque éventualité. Les pages qui suivent le graphique décrivent les étapes plus en détail.

### Consultez un avocat

Talk to a lawyer

Si vous pensez que le prêteur vous a induit en erreur, vous a trompé sur les conditions du prêt ou a profité de votre situation, consultez un avocat immédiatement. Si le prêteur vous a signifié une requête, consultez un avocat le plus tôt possible (voir [page 31](#)).



# Au sujet de la saisie immobilière

## About foreclosure

Le prêteur peut-il vendre ma maison sans mon consentement?

Can the lender sell my home without my consent?

Les contrats de prêts hypothécaires contiennent généralement une disposition qui donne au prêteur le droit de prendre possession et de vendre votre maison dès que vous rompez le contrat en n'effectuant pas un versement. C'est ce qu'on appelle le **pouvoir de vente** (power of sale).

En Colombie-Britannique, quoi qu'en dise le contrat de prêt hypothécaire, le prêteur ne peut pas vendre votre maison sans votre consentement ou sans une ordonnance du tribunal.

Que se passera-t-il si je ne fais rien?

What will happen if I do nothing?

Vous pouvez simplement ignorer la mise en demeure, mais assurez-vous d'abord d'en connaître les conséquences. Ne rien faire peut avoir de graves conséquences. Vous pouvez vivre dans votre demeure sans effectuer de versement hypothécaire pendant que la procédure de saisie est en cours, qui pourrait s'étaler sur six mois. Mais cela signifie également que :

- › vous n'aurez pas votre mot à dire dans les procédures judiciaires qui seront menées sans vous;
- › vous pouvez être prévenu à très court ou même sans préavis si votre propriété est vendue ou si vous devez la quitter;
- › vous devrez peut-être quitter votre résidence beaucoup plus tôt que si vous aviez pu aller devant les tribunaux;
- › si votre maison est vendue en vertu d'une ordonnance approuvant la vente (voir [page 23](#)) et que le produit de la vente ne couvre pas toute la somme due, le prêteur disposera d'un jugement exécutoire contre vous pour le **manque à gagner** (shortfall – le solde).

En bref, ne rien faire n'est pas une bonne solution.

# Vos possibilités devant une saisie

Your options when facing foreclosure


## Traitez le problème

ou

## Allez devant les tribunaux\*

### Ne faites rien


En ne faisant rien, vous n'aurez aucun mot à dire devant le tribunal et devrez quitter votre maison. Cela pourrait arriver à la suite d'un court préavis et plus vite que vous ne le pensez. (page 3)

Pouvez-vous refinancer votre prêt hypothécaire en réduisant vos versements? 

(page 5)

**oui**


**non**

Pouvez-vous obtenir un nouveau prêt hypothécaire auprès d'un nouveau prêteur et rembourser votre prêt d'origine? 

(page 6)

**oui**


**non**


La valeur nette de votre maison est-elle assez élevée pour rendre sa vente intéressante? 


(page 8)


**oui**


**non**


  
Rétablissez ou remboursez votre prêt hypothécaire. (page 5, page 6)


  
Si vous ne pouvez pas résoudre le problème, vous pouvez aller devant les tribunaux. (page 9)

Vérifiez l'exactitude de la requête. (page 11) 

Choisissez comment vous donnerez suite à la requête. (page 12) 

Tentez d'obtenir des conseils juridiques. (page 15) 

Préparez et présentez votre réponse. (page 15) 

Assistez à l'audience et faites votre présentation. (page 17) 

Comprenez l'ordonnance rendue. (page 20) 

\*Vous pouvez tenter de rétablir ou de rembourser votre prêt hypothécaire à tout moment au cours du processus judiciaire. (page 19)

# Traitez le problème

## Solve the problem



### Rétablissez votre prêt hypothécaire

#### Reinstate the mortgage

Si vous n'avez pas été en mesure d'effectuer quelques versements, mais que vous pensez que vous pourrez reprendre votre régularité par la suite, appelez immédiatement le prêteur. Tentez de trouver avec lui un moyen de rétablir votre prêt hypothécaire.

Vous pourriez proposer au prêteur de rembourser toutes les sommes impayées afin de rétablir votre prêt hypothécaire. Vous devrez aussi lui rembourser tous les frais que lui a occasionnés sa demande de remboursement, y compris les honoraires juridiques. À noter que vous pouvez rétablir un prêt hypothécaire tant que sa durée n'est pas arrivée à expiration.

La plupart des prêteurs ne sont pas enclins à prendre possession d'un immeuble. Ils préfèrent faire en sorte que l'emprunteur conserve sa maison et continue à la payer.

Indiquez au prêteur à quel moment et de quelle façon vous comptez vous rattraper dans vos versements. Demandez-lui quelles sont vos possibilités afin d'effectuer vos versements de façon à pouvoir conserver votre maison. Le prêteur pourrait être disposé à **refinancer** (refinance – quitte à en modifier les conditions) votre prêt hypothécaire. Par exemple, il pourrait vous demander d'effectuer des versements plus légers, mais sur une plus longue période.

N'oubliez pas de demander quel sera le coût total du rétablissement de votre prêt hypothécaire. Si vous prenez du retard dans vos versements, l'argent que vous devez augmentera rapidement parce que les intérêts s'accumuleront sur les sommes impayées.

Si le prêteur n'accepte pas de rétablir votre prêt hypothécaire et qu'une procédure de saisie est initiée, vous pouvez tenter d'obtenir un rétablissement par ordonnance du tribunal. Vous aurez besoin d'aide juridique dans ce cas.

### Renouvellement du prêt hypothécaire

#### Mortgage term

Un prêt hypothécaire ne peut être rétabli que si sa date de renouvellement (généralement de six mois à cinq ans) n'est pas échue. Si la date de renouvellement de votre prêt hypothécaire est échue, son rétablissement sera impossible à moins que le prêteur n'accepte de fixer de nouvelles conditions.

# Traitez le problème

## Solve the problem



### Remboursez votre prêt hypothécaire

#### Redeem the mortgage

Si votre prêt hypothécaire est arrivé à échéance et que vous devez rembourser la totalité du montant emprunté plus les intérêts courus et les autres frais, vous pouvez soit :

- › contracter un nouveau prêt hypothécaire auprès d'un autre prêteur (**refinancer**) ou
- › vendre votre maison vous-même

et rembourser le prêteur. Mais vous devez d'abord savoir ce que ces coûts peuvent inclure.

### Coûts

#### Costs

Le montant total que vous devez rembourser comprend :

- › le solde du prêt hypothécaire qui demeure impayé;
- › les intérêts courus à date;
- › les frais du prêteur occasionnés par sa demande de remboursement;
- › les impôts fonciers et les services publics;
- › toute autre hypothèque, tout **privilege** (lien – appelé aussi droit de rétention d'immeuble qui est exercé jusqu'à ce qu'une dette soit remboursée) et tout jugement contre les biens (puisque les prêteurs hypothécaires de deuxième et de troisième rang ne sont remboursés qu'en dernier, ils entament souvent des procédures de saisie pour tenter de contrôler la vente de votre maison et récupérer une partie de leurs fonds);
- › pour ce qui est des immeubles en copropriété, les frais d'entretien et tout prélèvement spécial dû.



### Refinancez votre prêt hypothécaire

#### Refinance

Vous pouvez rembourser la totalité de votre prêt hypothécaire à un prêteur en contractant un nouveau prêt hypothécaire auprès d'un autre prêteur (refinancement). Ce nouveau prêt hypothécaire doit être suffisamment élevé pour rembourser l'autre prêt et tous les frais que vous devez.

# Traitez le problème

## Solve the problem

Il pourrait vous être difficile de trouver un nouveau prêteur, mais il vaut la peine de magasiner. Parfois, les courtiers en prêts hypothécaires peuvent vous aider à négocier un nouveau prêt hypothécaire à un taux d'intérêt raisonnable. Vérifiez avec soin leurs références et leurs prix. Méfiez-vous de toute offre de financement que vous n'avez pas demandée, notamment en provenance d'agents immobiliers.

Si un refinancement vous est possible, assurez-vous de comprendre ce qu'il vous en coûtera exactement. Vous voudrez savoir :

- › le montant des versements réguliers;
- › le nombre d'années établi pour rembourser la dette;
- › le taux d'intérêt fixé;
- › ce qu'il vous en coûte au total;
- › ce que vous posséderez à la fin.

Si d'autres hypothèques ou jugements ont été enregistrés sur votre propriété, la somme nécessaire pour refinancer votre maison pourrait être trop élevée pour que cela soit réalisable.

### Avant de signer

### Before you sign

Si vous hésitez à propos de votre nouveau contrat hypothécaire, demandez-en une copie pour en discuter les modalités avec une tierce personne avant d'y apposer votre signature. Si le nouveau prêteur ne vous permet pas de le faire ou si le nouveau contrat hypothécaire vous paraît trop beau être vrai, soyez prudent. Ne vous sentez pas tenu de signer ces documents immédiatement.

# Traitez le problème

## Solve the problem



### Vendez votre maison

Sell your home

Vous pouvez choisir de vendre votre maison immédiatement et rembourser le prêteur si :

- › vous ne pouvez pas rétablir votre prêt hypothécaire;
- › votre maison est en bon état et peut être mise en vente;
- › la valeur de votre maison est au moins égale à la somme que vous devez au prêteur (y compris les autres hypothèques ou jugements enregistrés sur votre propriété);
- › vous ne désirez pas ou ne pouvez pas obtenir un nouveau prêt hypothécaire.

En mettant votre maison en vente dès que possible, vous réduirez les frais juridiques et les intérêts. Cette solution sera plus attrayante si vous disposez d'une **valeur nette** (equity) sur votre maison. La valeur nette est la somme d'argent qui vous reste une fois que vous avez remboursé ou que vous avez payé :

- › votre prêt hypothécaire;
- › vos intérêts;
- › la commission de l'agent immobilier;
- › les autres frais;
- › les autres dettes, jugements ou privilèges enregistrés sur votre propriété.

# Allez devant les tribunaux

## Go to court

### Comment une poursuite en justice est amorcée

#### How the court action starts

Si vous ne pouvez pas rétablir ou rembourser votre prêt hypothécaire, le prêteur peut entamer une procédure de saisie de votre prêt hypothécaire. Cette éventualité se produit généralement après un défaut de paiement de trois mensualités. Mais elle peut se produire plus tôt.

Pour amorcer sa poursuite en justice, l'avocat du prêteur dépose une **requête** (petition) au registre de la Cour suprême et au bureau d'enregistrement des titres fonciers. Si votre maison se trouve sur le territoire du registre de la Cour suprême, l'avocat du prêteur doit déposer sa requête au registre local.

Si ce n'est pas le cas, il devra la déposer au registre de votre district judiciaire. Cette méthode s'appelle la **règle du lieu de dépôt** (local venue rule). Cette règle évite, par exemple, que des avocats de Vancouver entament des procédures de saisie à Vancouver alors que la propriété est située à Kelowna ou à Prince George.

### La requête

#### The petition

La requête énumère les éléments que le prêteur demande au juge de trancher, notamment :

- › confirmer que le prêt hypothécaire et la dette existent bel et bien;
- › confirmer la somme que vous devez, y compris le capital et les intérêts courus, les frais juridiques et d'autres coûts;
- › établir la durée qui vous est accordée pour rembourser ou rétablir votre prêt hypothécaire (habituellement, cette durée est la même que celle que vous avez pour continuer à vivre dans votre maison);
- › rendre un jugement contre vous et tout autre garant;
- › s'il existe un différend sur la somme que vous devez, consultez un **registraire** (registrar – un fonctionnaire du tribunal) pour qu'il établisse une **reddition de compte** (accounting – un calcul avec preuves à l'appui);
- › dans certains cas, confier au prêteur le contrôle de la vente de votre propriété;
- › rendre une ordonnance qui précise la somme totale que vous devrez à la fin de la période de remboursement.

La requête doit être accompagnée par au moins une **déclaration sous serment** (affidavit). Il s'agit d'un énoncé écrit par le prêteur certifiant sur l'honneur que la liste établie des faits est véridique. D'autres documents peuvent aussi y être joints, par exemple, une copie de votre prêt hypothécaire, le résultat de la recherche de titres, les impôts fonciers et tout autre document pertinent.

# Allez devant les tribunaux

## Go to court

Généralement, la requête doit vous être **signifiée** (served on – délivrée en personne) par un **huissier** (process server – un représentant légal). Si l'huissier a du mal à vous trouver, les règles du tribunal permettent que la requête vous soit signifiée par un **service de remplacement** (alternative service). Le tribunal peut ainsi ordonner qu'un adulte signifie la requête, par exemple, à votre conjoint à la maison, l'affiche sur votre porte ou vous l'envoie par courrier ou par la poste. Le prêteur peut inclure le coût du service à la somme que vous devez.

La requête peut également être signifiée à toute personne qui a un **droit de gage enregistré** (registered charge) sur votre propriété à l'égard de la somme que vous devez. Ces garanties sont prélevées sur le produit de la vente de votre maison. Les jugements et les privilèges sont d'autres exemples de garanties déposées au registre.

### Période de remboursement

#### Redemption period

La **période de remboursement** (redemption period) est la durée pendant laquelle vous êtes autorisé à rester dans votre maison. Pendant ce temps, vous devez faire tous les efforts possibles pour rembourser le montant total que vous devez sur votre prêt hypothécaire, y compris les intérêts, les arrrages d'impôts fonciers et les frais juridiques, et ce, avant que le prêteur ne vende votre maison ou encore qu'il puisse en obtenir le titre.

Le tribunal fixe généralement cette période à six mois. La tendance est maintenant de réduire cette période. Elle sera probablement plus courte si la somme que vous devez au prêteur est sensiblement égale ou supérieure à la valeur de votre propriété. Les tribunaux seront presque toujours enclins à définir une période de remboursement plus courte si :

- › le prêteur peut montrer que vous avez endommagé la propriété;
- › vous avez quitté la maison et qu'elle est laissée à elle-même.



# Allez devant les tribunaux

## Go to court

### Une fois que la requête vous a été signifiée

After you receive the petition

Lorsque vous recevez la requête, lisez-la au complet. Une explication peut être fournie à la fin. Plus vous savez ce que contient la requête, plus votre réponse sera appropriée à la procédure de saisie.

#### 1. Vérifiez l'exactitude de la requête

Check the accuracy of the petition

Les étapes suivantes dépendront de votre situation et de ce que le prêteur demande dans sa requête. Examinez attentivement la requête et vos documents hypothécaires afin de déterminer comment vous y donnerez suite.

Vérifiez les calculs et les détails de votre prêt hypothécaire pour vous assurer que le prêteur y a indiqué les modalités, les taux d'intérêt et le montant total exacts. Assurez-vous que vous avez reçu le crédit adéquat de tous les versements que vous avez effectués. Si vous trouvez des erreurs, présentez-les au juge lorsque vous irez devant le tribunal.

#### Pénalités ou amendes

Penalties or fines

En Colombie-Britannique, il n'est pas permis à un prêteur d'imposer une pénalité ou une amende pour un retard de paiement. Le prêteur ne peut pas augmenter le montant que vous devez ni votre taux d'intérêt parce que vous avez un paiement en souffrance.

Si vous retardez indûment vos versements, vous devrez rembourser au prêteur la totalité du montant emprunté plus les intérêts cumulés. Vous devrez également lui rembourser les frais occasionnés par sa demande de remboursement.

Si vous décidez de refinancer votre prêt hypothécaire, le prêteur ne peut pas réclamer le paiement de tous les intérêts qui auraient été exigibles au moment où le prêt serait arrivé à échéance.

# Allez devant les tribunaux

## Go to court

### 2. Choisissez comment vous donnerez suite à la requête

Choose how to respond to the petition

Voici les demandes les plus courantes des prêteurs dans une requête, les réponses que vous pourriez y donner et le genre de preuves que vous pourriez devoir fournir à l'appui de vos arguments.

La requête peut demander une **ordonnance fixant les modalités de la vente** (Order of Conduct of Sale) immédiate de votre maison pour l'une ou l'autre des raisons suivantes :

- › la propriété a été abandonnée ou est endommagée;
- › la valeur actuelle de la propriété est moindre que la dette hypothécaire;
- › il est improbable que vous rétablissiez ou remboursiez votre prêt hypothécaire.

Si vous êtes en désaccord avec la requête, vous devez démontrer ce qui suit :

- › vous entretenez adéquatement la propriété et vous y vivez;
- › il est probable que vous ayez les fonds nécessaires pour conserver votre maison;
- › la propriété dispose d'une valeur nette (la meilleure façon de prouver cela est de présenter une évaluation en bonne et due forme et non pas une simple lettre d'un agent immobilier);
- › vous avez confié votre propriété à un agent immobilier afin de prouver que vous essayez d'obtenir des fonds pour rembourser le prêteur.



# Allez devant les tribunaux

## Go to court

Vous pouvez présenter ce qui suit pour étayer votre argumentation :

- › une lettre de votre employeur démontrant que vous disposez maintenant d'un revenu suffisant pour effectuer vos versements;
- › une lettre d'attestation d'un nouveau prêteur du refinancement de votre maison;
- › une convention d'inscription avec un agent immobilier démontrant que vous lui avez confié la vente de votre propriété.

La requête peut demander un **délai de remboursement inférieur à six mois** (redemption period shorter than six months) pour l'une des raisons suivantes :

- › votre avenir financier est précaire;
- › le **produit net de la vente** (net sale proceeds – l'argent reçu de la vente de votre maison après que vous avez payé les taxes, la commission de l'agent immobilier et les autres frais) est inférieur à la dette hypothécaire;
- › les réparations n'augmenteront pas la valeur de votre maison;
- › vous n'entretenez pas votre maison;
- › vous ne payez pas de taxes ni de frais de copropriété et n'avez pas de prélèvements pour les réparations;
- › le prêteur désire obtenir l'argent qui lui est dû rapidement.

Pour maintenir la période de remboursement à six mois, vous devez démontrer ce qui suit :

- › Il est possible que vous ou votre famille puissiez rétablir votre prêt hypothécaire ou obtenir un refinancement. Vous pourriez ainsi vivre dans votre maison pendant que vous tentez de trouver une solution à votre problème financier.
- › Le bâtiment est en réparation et sa valeur augmentera lorsque le travail sera terminé.
- › La maison est en bon état.
- › Vous payez les coûts qu'il vous est possible de faire.
- › La valeur actuelle de la propriété est plus élevée que celle estimée par le prêteur. Un prolongement de la période permettrait d'obtenir le prix le plus élevé possible.

# Allez devant les tribunaux

## Go to court

Vous pouvez présenter ce qui suit pour étayer votre argumentation :

- › une lettre d'un agent immobilier pour tenter de convaincre le juge que les prix ne descendront probablement pas, ou mieux, obtenez une évaluation formelle de la propriété;
- › des renseignements expliquant pourquoi on devrait vous permettre de rester plus longtemps dans votre maison (ce qui démontrerait votre volonté de vous en occuper).

La requête peut demander un **accès à la propriété** (access to the property) pour la raison suivante :

- › Le prêteur veut effectuer des réparations sur la propriété et la protéger afin qu'elle conserve sa valeur immobilière (la requête indique que vous n'entretenez pas adéquatement la propriété ou que vous l'avez abandonnée).

Si vous êtes en désaccord avec la requête, vous devez démontrer ce qui suit :

- › vous entretenez la propriété.

Vous pouvez présenter ce qui suit pour étayer votre argumentation :

- › des preuves d'entretien de votre propriété telles que des factures de réparation et des photos.

La requête peut demander des **frais de justice** (legal costs) reliés à la poursuite qui peuvent dépasser largement ceux qui sont normalement autorisés (demandez un avis juridique à ce sujet).

Si vous êtes en désaccord avec la requête, vous devez démontrer ce qui suit :

- › Ces coûts sont réclamés de façon déraisonnable.

Le tribunal traitera de l'affaire selon les règles particulières liées aux frais de saisie.

# Allez devant les tribunaux

## Go to court

### Jugement personnel

#### Personal judgment

La requête demandera généralement un **jugement personnel** (personal judgment) pour la somme due contre vous, tout autre codébiteur et tout autre garant visés par la dette hypothécaire (voir [page 10](#)). Si cela arrive, demandez un **ajournement** (adjournment – report) de la demande de jugement. Si un jugement était rendu contre vous, votre cote de solvabilité serait entachée et vous ne seriez pas en mesure de procéder à tout refinancement de votre prêt hypothécaire.

### 3. Tentez d'obtenir des conseils juridiques

#### Try to get some legal advice

Notre avocat pourra vous aider à préparer les documents judiciaires nécessaires, à réunir vos documents à l'appui et à présenter votre preuve au tribunal. Même si vous n'avez pas les moyens de vous payer les services d'un avocat pour l'ensemble du processus juridique, vous pourrez obtenir des conseils juridiques qui vous aideront à préparer votre comparution.

Par exemple, vous pouvez appeler le service de référence aux avocats pour obtenir le nom d'un avocat que vous pourrez consulter pendant 30 minutes pour la somme de 25 \$ (plus taxes). Voir [page 31](#) pour obtenir plus d'informations sur ce service et sur d'autres services juridiques.

L'avocat du prêteur ne peut pas vous donner de conseils juridiques. Il pourrait toutefois être disposé à répondre à vos questions et à écouter vos doléances concernant l'avis de saisie avant la tenue ou au moment de l'audience du tribunal.

### 4. Préparez et présentez votre réponse

#### Prepare and deliver your response

Vous devez remplir et remettre un document appelé **réponse à la requête** (response, Form 67). Si vous ne le faites pas, le prêteur pourra aller de l'avant et établir une journée d'audience sans vous en informer.

Dans votre réponse à sa requête, vous devez indiquer à quelles sections de l'**énoncé des mesures de redressement** (Statement of Relief – liste des ordonnances demandées par le prêteur dans sa requête) vous vous **opposez** (oppose – n'êtes pas d'accord) et à quelles d'entre elles vous ne vous opposez pas. Votre réponse doit également énumérer toutes les déclarations sous serment et tous les autres documents que vous comptez présenter au tribunal lors de l'audience sur la saisie.

# Allez devant les tribunaux

## Go to court

Votre réponse doit comprendre également une estimation de la durée de votre audience. L'estimation du temps qui sera passé en cour est difficile à prédire, même pour un avocat. La plupart des avocats s'attendent à ce qu'une audience sur la saisie ne prenne en moyenne que quelques minutes. Si vous avez des arguments à présenter, l'audience pourrait prendre de 10 à 15 minutes. Si vous croyez que l'audience sera plus longue, vous devriez consulter votre avocat. Si votre audience devait se prolonger au-delà de 30 minutes, il vous serait nécessaire de déposer d'autres documents judiciaires.

Vous devrez aussi préparer votre déclaration sous serment, la joindre à votre réponse et la fournir à l'avocat du prêteur. La déclaration sous serment est un énoncé écrit **certifiant sur l'honneur** (sworn) l'exactitude des faits figurant à votre dossier. Voir [page 29](#) pour obtenir des exemples de ce qu'il faut inclure dans une déclaration sous serment.

Joignez une copie des documents que vous comptez utiliser comme éléments de preuve. Par exemple, il pourrait s'agir d'une évaluation ou d'une lettre d'un nouveau prêteur, d'un employeur ou d'un agent immobilier à l'appui de votre déclaration sous serment. (Conservez les originaux de vos documents pour les présenter au juge lors de l'audience.)

Vous pouvez faire assermenter votre déclaration par un avocat, un notaire public, un juge de paix ou toute autre personne qui peut agir à titre de commissaire à l'assermentation.

*Dans les 21 jours* suivant la date de réception de la requête qui vous est signifiée, vous devez déposer votre dossier de réponse (ainsi que vos déclarations sous serment à l'appui) au greffe de la Cour suprême où la requête a été déposée. De plus, vous devez en fournir une copie au prêteur et aux autres défendeurs désignés.

Si vous vivez aux États-Unis, vous avez *35 jours* pour fournir ces documents.

Si vous vivez à l'extérieur du Canada ou des États-Unis, vous avez *49 jours* pour le faire.

### À propos des formulaires

#### About forms

Voir [page 28](#) pour savoir où se procurer les formulaires de réponse et de déclaration sous serment à remplir, et les instructions sur la façon de les remplir.

# Allez devant les tribunaux

## Go to court

### 5. Assistez à l'audience et faites votre présentation

Attend the hearing and make your presentation

Vous devez assister à l'audience du tribunal si vous désirez vous adresser au juge. Si vous ne vous présentez pas aux audiences prévues, la poursuite en justice s'effectue sans vous. Des ordonnances judiciaires peuvent y être rendues, notamment une ordonnance accordant l'autorisation au prêteur d'exercer un contrôle sur la vente de votre propriété.

Si vous avez besoin de plus de temps, assistez à la première audience et demandez au juge davantage de temps pour préparer votre dossier. Il peut être bon d'appeler l'avocat du prêteur avant l'audience pour l'informer que vous avez besoin de plus de temps.

Bien que la présence d'un avocat soit utile, vous pouvez vous représenter seul à l'audience. Le juge sera plus réceptif si vous démontrez une allure organisée et une attitude raisonnable et polie.

Si vous le pouvez, rendez-vous à votre palais de justice quelques jours avant votre audience et voyez comment se déroulent les procédures de saisie. Vous vous sentirez plus à l'aise si vous savez comment les choses se passent à une audience.

Le jour de votre comparution, arrivez au palais de justice au moins 15 minutes à l'avance. Informez le greffier du dossier qui vous concerne et de votre décision de vous représenter seul.

#### Présentation du prêteur

The lender's presentation

- › L'avocat du prêteur s'adresse le premier au juge. Il lui énumère les demandes qui figurent dans sa requête et les justifie.
- › L'avocat passe en revue les éléments de preuve du prêteur avec le juge, lequel pourra l'interroger. Vous pouvez prendre note de tous les arguments avancés par l'avocat auxquels vous souhaiteriez répondre.
- › Il arrive souvent que l'avocat du prêteur présente au juge un énoncé **des mesures de redressement** (Statement of Relief – une liste des ordonnances qu'il demande). Il est également souhaitable que vous demandiez une copie de l'énoncé des mesures de redressement si vous ne l'avez pas déjà.
- › Une fois la présentation de l'avocat du prêteur terminée, le juge vous demandera de procéder à votre tour.

# Allez devant les tribunaux

## Go to court

### Votre présentation

#### Your presentation

- › Avant la tenue de l'audience, préparez un résumé des réponses que vous comptez présenter au juge ainsi que les déclarations sous serment, les lettres ou d'autres documents à leur appui.
- › Si vous ne déposez pas de déclaration sous serment, passez en revue la requête et les déclarations sous serment du prêteur avant l'audience, dressez une liste des réponses que vous souhaitez présenter au juge et organisez vos éléments de preuve dans le même ordre.
- › Faites suffisamment de copies des documents à l'appui de votre position pour les remettre au juge et aux autres parties lors de l'audience.
- › Vous pouvez mettre par écrit ce que vous comptez dire au juge, mais il sera préférable de vous adresser à lui directement. Le juge vous interrogera sur votre situation et sur les renseignements que lui fournirez.



# Allez devant les tribunaux

## Go to court

### Puis-je interrompre la procédure de saisie?

Can I stop the foreclosure action?

À tout moment avant que le tribunal n'approuve la vente de votre maison, vous pouvez interrompre la procédure de saisie en rétablissant ou en remboursant votre prêt hypothécaire.

#### a. Rétablissez votre prêt hypothécaire

Si vous pouvez à tout le moins régler vos versements en souffrance, il vous est possible de rétablir votre prêt hypothécaire. Une fois les arriérés payés, vous pourrez reprendre vos versements réguliers. Pour rétablir votre prêt hypothécaire, vous devez payer toutes les taxes en souffrance et possiblement les frais juridiques liés à la procédure de saisie engagée contre vous.

#### b. Remboursez votre prêt hypothécaire

Si vous êtes en mesure de rembourser au prêteur la somme intégrale que vous devez sur le prêt hypothécaire, indiquez-le-lui immédiatement. Par exemple, dans l'éventualité où le prêteur n'aurait pas obtenu une ordonnance fixant les modalités de la vente, vous pourriez décider de vendre la propriété vous-même. Sinon, vous pourriez signer un nouveau prêt hypothécaire pour rembourser l'ancien. Vous devez fournir un ou plusieurs des éléments de preuve suivants indiquant que vous avez la capacité de rembourser le prêt hypothécaire :

- › une lettre d'un nouveau prêteur attestant que les fonds sont à votre disposition;
- › une lettre de votre banquier attestant que les fonds sont déposés dans un compte en fiducie;
- › une lettre de votre avocat attestant que les fonds sont dans son compte de fiducie.

Si vous avez les fonds, mais que le prêteur n'accepte pas votre offre de rétablir ou de rembourser votre prêt hypothécaire, vous pourriez aller devant les tribunaux pour demander d'interrompre la procédure de saisie. Vous devez **prouver** (proof) par écrit au tribunal que vous avez les fonds nécessaires.

# Allez devant les tribunaux

## Go to court

### Si vous coopérez avec le prêteur pour vendre votre maison

#### If you co-operate with the lender to sell your home

Dans certains cas, il pourrait être dans votre intérêt financier supérieur d'accepter de vendre votre maison dès l'amorce de la procédure de saisie afin d'en minimiser les coûts. Cela pourrait être judicieux si :

- › votre maison est en bon état;
- › le marché immobilier est favorable pour la vente de votre maison à un prix raisonnable;
- › la valeur nette de votre propriété est suffisamment élevée pour couvrir vos dettes, y compris les arriérés d'impôts fonciers ou de frais de copropriété et la commission de l'agent immobilier sur le produit net de la vente;
- › vous ne pouvez pas ou ne désirez pas refinancer votre prêt hypothécaire.

Vous pourriez être d'accord avec une ordonnance du tribunal qui permettrait au prêteur de gérer la vente de votre maison et qui vous avertirait du moment où il vous faut la quitter.

Pour ce faire, vous devez présenter votre réponse et ensuite travailler en collaboration avec le prêteur et son avocat. Vous pourriez négocier de demeurer dans votre maison pendant sa vente. Gardez à l'esprit que les intérêts continueront de s'accumuler pendant que vous restez à la maison.

Même si vous êtes d'accord avec la vente de votre maison et qu'une offre est acceptée, le prêteur doit obtenir une ordonnance pour anéantir les autres obligations qui pèsent sur le titre et pour transférer celui-ci.

Si vous acceptez la vente, l'avocat du prêteur vous signifiera une **ordonnance sur consentement** (Consent Order) indiquant toutes les conditions de vente convenues entre vous et le prêteur. Avant de la signer, tentez d'obtenir certains conseils juridiques et assurez-vous que les conditions sont conformes avec celles que vous avez convenues.

# Allez devant les tribunaux

## Go to court

### Si vous avez quitté votre maison

If you've abandoned your home

Si vous avez quitté votre maison, le tribunal peut ordonner que le prêteur puisse y mandater un gardien de sécurité ou fasse le nécessaire pour sécuriser la maison. Ces coûts seront déduits du produit de la vente.

### 6. Comprenez l'ordonnance rendue

Understand any court made order

Une fois entendues les présentations de chacun, le juge décide des étapes qui suivront. Celles-ci sont énumérées dans une **ordonnance conditionnelle** (Order Nisi). Elle constitue l'ordonnance principale d'une procédure de saisie.

Si les conditions établies par le juge n'ont pas été respectées au bout d'une certaine période, le prêteur peut demander au tribunal d'émettre d'autres ordonnances à respecter par la suite afin de compléter la procédure de saisie. Par exemple, une ordonnance pourrait indiquer que si vous ne remboursez pas votre prêt hypothécaire d'ici la fin de la période de remboursement (six mois ou moins), le prêteur pourrait demander au tribunal une **ordonnance de saisie** (Order Absolute) appelée aussi **ordonnance définitive de saisie** (Final Order of Foreclosure) pour vendre votre maison. Le prêteur deviendrait alors le détenteur formel de votre titre de propriété.

L'ordonnance conditionnelle comprend toujours :

- › la durée de remboursement (d'habitude six mois);
- › un jugement personnel contre vous pour la somme que vous devez sur votre prêt hypothécaire, y compris les intérêts courus, les frais juridiques et d'autres frais (voir [page 15](#) concernant le report de l'application d'un jugement).

Selon le cas, d'autres ordonnances peuvent être rendues en même temps ou après la notification d'une ordonnance conditionnelle, notamment :

- › une **ordonnance fixant les modalités de la vente** (Order for Conduct of Sale), accordant au prêteur le droit d'exercer le contrôle de la vente de la maison;
- › une ordonnance établissant le prix du loyer des **locataires** (tenants) au cours de la procédure de saisie;
- › les modalités de la convention d'inscription avec un agent immobilier.

# Allez devant les tribunaux

## Go to court

Lisez l'ordonnance du tribunal soigneusement. Si vous êtes en désaccord avec certains éléments, tentez d'obtenir des conseils juridiques sur la façon dont vous devriez procéder. L'avocat du prêteur devrait normalement vous transmettre une copie de l'ordonnance. Si ce n'est pas le cas, demandez-la-lui.

Vous avez le droit d'essayer de vendre votre maison au cours de la période de remboursement à moins que le juge n'ait rendu une ordonnance fixant les modalités de la vente. Si vous n'êtes pas en mesure de vendre votre maison, l'avocat du prêteur s'adressera probablement au tribunal pour obtenir l'ordonnance ci-dessus. Même dans cette éventualité, votre droit de rembourser ou de rétablir votre prêt hypothécaire continuera de s'appliquer après une ordonnance fixant les modalités de la vente.

Si vous ne réussissez pas à rétablir ou à rembourser votre prêt hypothécaire et que le prêteur ne se voit pas accorder un droit initial d'exercer le contrôle de la vente, une deuxième audience aura lieu.

Si le tribunal ordonne que le prêteur exerce le contrôle de la vente de votre maison à la première audience ou à tout autre moment par la suite, vous recevrez une copie d'une déclaration sous serment indiquant la valeur estimative de votre maison.

Lorsque l'avocat du prêteur demande une ordonnance de vente, le juge peut y inclure certaines modalités liées à la convention d'inscription comme le taux de commission de l'agent immobilier.

Il peut aussi fixer la durée accordée à l'agent immobilier pour faire visiter la maison. Si vous refusez l'accès de votre maison à un agent immobilier, vous êtes exposé à être **cité pour outrage** (cited for contempt – être accusé d'enfreindre une ordonnance rendue par un tribunal).

Si votre maison n'est pas en état d'être vendue, le tribunal peut rendre une ordonnance permettant au prêteur et à ses agents de rénover votre propriété. Ces frais seront déduits du produit de la vente.



# Allez devant les tribunaux

## Go to court

Si, lors de la première audience, une ordonnance fixant les modalités de la vente est rendue, une deuxième audience aura lieu. Si vous avez présenté une réponse à la requête qui vous été signifiée, vous recevrez un **avis de requête** (Notice of Motion) accompagné d'une ou de plus d'une déclaration sous serment. L'avis vous informera de la date de la deuxième audience.

À cette audience, si le prêteur a reçu une offre sur la propriété, les conditions de vente sont confirmées devant le juge et une **ordonnance approuvant la vente** (Order Approving Sale) est rendue.

Vous pouvez vouloir **contester** (dispute – être en désaccord avec) l'application de l'ordonnance approuvant la vente, si vous croyez, par exemple, que le prix de vente proposé pour votre maison est trop bas. Pour ce faire :

- › Vous devez produire un nouveau document de réponse avec une ou plus d'une déclaration sous serment à l'appui. Vous devez signifier ces documents au requérant *dans les sept jours* de la réception de votre avis de requête.
- › Le prêteur fournira ensuite un avis d'audience et les déclarations sous serment en réponse.
- › Vous devrez enfin déposer l'original de votre réponse et toute déclaration sous serment l'accompagnant au greffe du tribunal avant l'audience.

# Allez devant les tribunaux

## Go to court

### Cession anticipée du titre

#### Early transfer of title

Dans certains cas, vous pourriez vouloir céder votre titre de propriété au prêteur immédiatement. Une fois que le prêteur se voit céder votre titre de propriété par le tribunal en vertu d'une ordonnance définitive de saisie, votre contrat de prêt hypothécaire n'existe plus. Vous n'avez aucun **manque à gagner** (shortfall – solde) à payer. Cela signifie que vous ne devez plus d'argent au prêteur (voir [page 25](#)). La cession anticipée d'un titre peut être avantageuse si :

- › la valeur nette de votre maison est inexistante;
- › votre maison est en bon état;
- › la valeur des propriétés est fortement susceptible d'augmenter, car le prêteur pourra trouver intéressant de détenir le titre de votre propriété.

Normalement, le prêteur a le droit de demander une ordonnance définitive de saisie après la fin de la période de remboursement. Il pourrait demander cette ordonnance au stade de l'ordonnance conditionnelle si vous ne disposez pas d'une valeur nette et qu'il n'a pas l'intention de recouvrer le manque à gagner auprès de vous.

La plupart des prêteurs ne demandent pas d'ordonnance définitive de saisie et ne cèdent pas à la suggestion de le faire. Ils préfèrent conserver leur droit de recouvrer le manque à gagner auprès de l'emprunteur lorsqu'ils ont réussi à vendre la maison. C'est leur droit juridique. On ne peut donc pas les forcer à recourir à cette option.

# Allez devant les tribunaux

## Go to court

### Une fois que votre maison est vendue

#### When your home is sold

L'ordonnance approuvant la vente de votre maison indiquera la date où vous devez la quitter. Cette date correspond habituellement à la date de possession établie dans le contrat de vente incluse dans la déclaration sous serment du prêteur. Le tribunal accorde habituellement à l'emprunteur un délai d'environ *30 jours* après la date de prise d'effet de l'ordonnance approuvant la vente pour qu'il quitte sa maison. Mais cette date peut être plus hâtive.

Lorsqu'une maison est vendue en vertu d'une ordonnance approuvant sa vente, le produit de cette vente est utilisé pour payer :

- › les taxes impayées;
- › les arriérés de services publics;
- › les frais de copropriété ou d'autres frais impayés;
- › la commission de l'agent immobilier;
- › la dette hypothécaire;
- › toute autre somme due au prêteur.

Le produit de la vente sert aussi à payer les autres dettes enregistrées sur votre maison, notamment les autres hypothèques, jugements et autres aliénations telles que les privilèges restant dus. La vente de votre maison ne met pas fin à toutes les demandes de recouvrement de vos créanciers et peut ne pas couvrir toutes les dettes exigibles. Vous pourriez encore devoir des sommes importantes au prêteur et à d'autres créanciers en raison des hypothèques ou des jugements enregistrés sur votre propriété.

Si le produit de la vente de votre maison ne permet pas de couvrir toutes les sommes dues à l'égard de votre dette hypothécaire, le prêteur fera rendre un jugement contre vous pour le manque à gagner. Le prêteur peut tenter de recouvrer ces sommes auprès de vous sur une période qui peut s'étendre jusqu'à *10 ans*. Après cela, il pourrait demander un renouvellement du jugement. Si votre prêt hypothécaire est assuré, l'assureur pourrait intervenir pour faire respecter le jugement.

S'il vous est impossible financièrement de rembourser ces sommes, demandez conseil à un syndic de faillite ou à un organisme sans but lucratif qui offre des conseils en matière de crédit.

S'il reste de l'argent après que toutes les dettes enregistrées sur votre propriété ont été payées, vous y avez droit.

# Allez devant les tribunaux

## Go to court

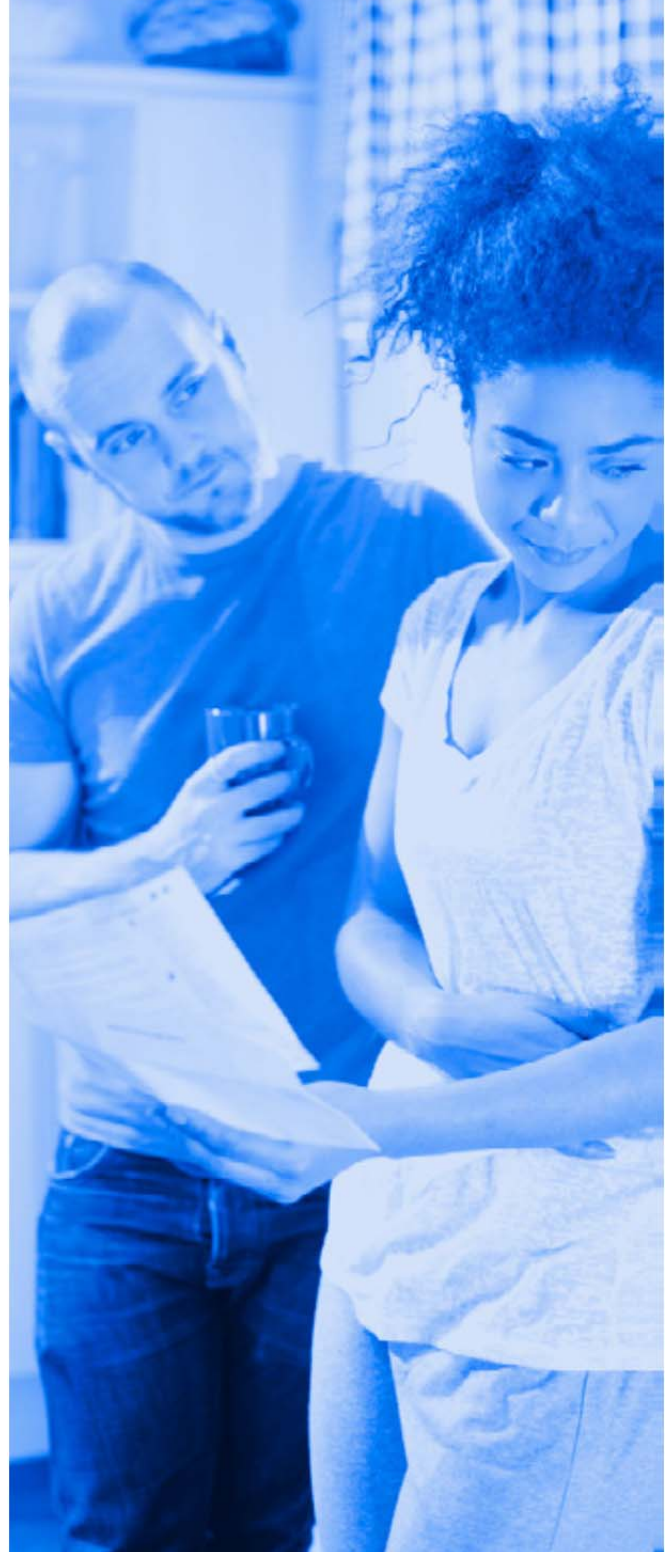
### Si vous êtes propriétaire d'un immeuble en copropriété

#### If you own a condominium

Des règles particulières s'appliquent aux versements hypothécaires d'un immeuble en copropriété. Pour maintenir votre prêt hypothécaire en conformité ou encore pour le rétablir ou pour le rembourser, vous devez payer tous les frais de copropriété et **prélèvements** (levies) spéciaux exigibles. Il s'agit de montants établis que vous devez payer pour couvrir des dépenses communes et certains frais particuliers (par exemple, des factures de réparations de problèmes d'infiltration d'eau). Vous ne pouvez pas vendre votre immeuble en copropriété sans payer ces frais. Votre titre de propriété ne peut pas être transféré sans l'existence d'un **certificat de paiement intégral** (Certificate of Full Payment) délivré par la société d'immeuble en copropriété.

Si vous ne souhaitez pas ou ne pouvez pas payer les frais de copropriété ou tous les autres prélèvements spéciaux exigibles, votre société d'immeuble en copropriété pourra amorcer une procédure de saisie particulière contre vous à la Cour suprême de la Colombie-Britannique. La société enregistrera un **certificat de privilège** (Certificate of Lien) sur le titre de votre propriété. Un privilège a priorité de rang, même sur les hypothèques enregistrées sur un titre.

La société d'immeuble en copropriété pourra entamer une poursuite en justice contre vous même s'il y a désaccord sur le responsable de l'infiltration d'eau, des dégâts matériels ou d'autres problèmes liés à votre logement. Vous ne pourrez pas attendre l'issue d'une poursuite en justice contre le constructeur (ou d'autres parties) pour payer votre quote-part. Cette procédure de saisie par la société d'immeuble en copropriété est distincte de toute autre saisie qu'un prêteur pourrait utiliser contre vous en raison du non-paiement de vos obligations hypothécaires sur votre immeuble en copropriété.





# Allez devant les tribunaux

## Go to court

### Si vous êtes locataire

#### If you're a tenant

Si vous êtes locataire d'une propriété menacée de saisie, vous êtes directement concerné par cette saisie, en particulier si vous vivez dans une maison. Les délais de préavis prévus dans la *Residential Tenancy Act* (Loi sur la location résidentielle) ne s'appliquent plus dorénavant. Par exemple, si le tribunal approuve une ordonnance fixant les modalités de la vente, vous devrez quitter la maison à la date de prise de possession indiquée dans l'ordonnance, à moins que l'acheteur vous accorde de continuer à louer la maison. Vous devrez également la quitter si le tribunal rend une ordonnance définitive de saisie.

Malheureusement, il y a très peu de choses que vous pouvez faire pour interrompre la procédure de saisie. Vous n'avez pas votre mot à dire sur la période de remboursement ni sur une ordonnance fixant les modalités de la vente.

Si vous vivez dans la maison lorsqu'une procédure de saisie est initiée, le prêteur voudra vous constituer garant de l'exécution de cette procédure. Ainsi, toute ordonnance, comme l'ordonnance approuvant la vente de la maison, vous sera applicable.

Ainsi, la requête et les déclarations sous serment vous seront signifiées. Si vous louez une maison lorsqu'une procédure de saisie est initiée, le prêteur n'est pas tenu de vous signifier les documents de saisie, mais il le fera probablement. Les ordonnances de saisie vous seront toujours applicables.

Si une requête et des déclarations sous serment vous sont signifiées, lisez-les attentivement pour connaître la durée de la période de remboursement et si vous devez préparer et présenter une réponse. Si vous décidez de présenter une réponse, vous recevrez une copie des documents déposés au tribunal et pourrez suivre les étapes de la procédure de saisie. Vous devrez préparer votre réponse et toute déclaration sous serment nécessaire, les déposer au tribunal et les transmettre à toutes les parties *au cours des 21 jours* de votre date de réception de la signification de la requête.

Vous pourrez continuer de payer votre loyer conformément à votre convention de location. Toutefois, le prêteur pourra demander au tribunal de rendre une **ordonnance de séquestre** (Receivership Order). Il s'agit d'une ordonnance qui vous est spécialement destinée. Elle vous demandera de payer votre loyer au séquestre et non plus au propriétaire de la maison.

Si vous êtes concerné par une procédure de saisie, vous devez respecter les modalités fixées par l'ordonnance fixant les modalités de la vente. Par exemple, si l'ordonnance indique qu'un agent immobilier peut faire visiter la propriété entre 9 h et 19 h moyennant un préavis raisonnable, vous devrez accepter cette modalité dès réception d'un préavis.

Voir [page 30](#) pour savoir où trouver plus d'informations pour les locataires d'une propriété menacée de saisie.

# Pour plus de renseignements

## More information

### À propos des formulaires juridiques

#### About the court forms

Les formulaires de réponse (Form 67) et de déclaration sous serment (Form 109) à remplir sont accessibles en anglais en format PDF sur le site Web du Ministry of Justice (ministère de la Justice). Vous pouvez remplir les formulaires en ligne ou les imprimer et les remplir sur format papier. Le site Web du ministère fournit des indications sur la façon de remplir les formulaires.

[www.aq.gov.bc.ca/courts/other/supreme/2010SupRules/info/index\\_civil.htm](http://www.aq.gov.bc.ca/courts/other/supreme/2010SupRules/info/index_civil.htm) (en anglais)

1. Sous l'intitulé **Using the Forms** (utilisation des formulaires), dans la première phrase, cliquez sur « [user guide](#) » (guide de l'utilisateur).
2. Dans la liste des formulaires sur cette même page (Supreme Court Civil Rules – Forms), cliquez sur [Affidavit](#) (Form 109) et [Response to petition](#) (Form 67) pour ouvrir les formulaires à remplir.

Les deux guides *Defending a Proceeding Started by Petition* et *A Guide to Preparing Your Affidavit* fournissent des renseignements sur les tribunaux en Colombie-Britannique. Ces guides contiennent des exemples de formulaire de réponse et de déclaration sous serment.

[www.courts.gov.bc.ca](http://www.courts.gov.bc.ca)

1. Dans le menu de gauche, cliquez sur [Self-Represented Litigants – Supreme Court](#).
2. Sous l'intitulé **If you want to learn about court procedures and documents** (si vous voulez en savoir plus sur les documents et les procédures judiciaires), cliquez sur « [guidebooks](#) » (guides); sous **Getting Started** (démarrer), cliquez sur « [Defending a Proceeding Started by Petition](#) » (se défendre contre une procédure initiée par requête). Le document comprend un exemple de formulaire de réponse et des instructions pour le remplir.
3. Sous **Pre-Trial** (procédure préparatoire au procès), cliquez sur « [A Guide to Preparing Your Affidavit](#) » (guide de préparation de la déclaration sous serment). Le document comprend un exemple de déclaration sous serment, des instructions pour le remplir et un exemple de déclaration sous serment déjà rempli.

# Pour plus de renseignements

## More information

### Préparation de votre déclaration sous serment

Preparing your affidavit

1. Copiez les informations contenues dans le haut de la requête et collez-les dans la partie supérieure de la déclaration sous serment.
2. Présentez votre cause sous forme de paragraphes numérotés dans le reste de votre déclaration sous serment. Réponses aux diverses questions suivantes :
  - › Qui êtes-vous?
  - › Quel âge avez-vous?
  - › Qui vit avec vous dans la maison et depuis combien d'années y vivez-vous?
  - › Quel prix avez-vous payé la maison et quel a été le montant de votre acompte?
  - › Où travaillez-vous ou, si vous êtes sans emploi, depuis combien de temps l'êtes-vous et pourquoi?
  - › Pourquoi n'avez-vous pas été en mesure d'effectuer vos versements hypothécaires?
  - › Si vous avez des problèmes de santé, quels sont-ils?
  - › Quelle est votre situation financière (par exemple, avez-vous des actifs, des REÉR, un régime de retraite ou des personnes à charge, y compris des enfants)?
  - › Si vos problèmes financiers sont temporaires, quand prévoyez-vous régulariser la situation et comment?
  - › Que faites-vous pour rembourser votre prêt hypothécaire?
  - › À combien estimez-vous le plus précisément possible la valeur de votre maison?
3. Faites assermenter votre déclaration par un avocat, un notaire ou un juge de paix du palais de justice. Vous devrez signer la déclaration sous serment devant cette personne. Vous aurez peut-être à lui payer de petits honoraires. La personne qui signe la déclaration sous serment doit imprimer, taper ou estampiller son nom au-dessus ou en dessous de sa signature sinon le greffier du tribunal la refusera.
4. Faites des copies pour chacune des personnes énumérées dans la requête et pour le greffier du tribunal.
5. Suivez les instructions contenues dans la présente brochure pour savoir quand vous devez transmettre votre déclaration sous serment au prêteur et aux autres garants, et déposer l'original au greffe du tribunal (voir [page 16](#)).

# Pour plus de renseignements

## More information

### À propos de la saisie immobilière

About foreclosure

#### Dial-A-Law

[www.cbabc.org/For-the-Public/Dial-A-Law](http://www.cbabc.org/For-the-Public/Dial-A-Law)  
Cliquez sur « [Topics in English – Housing](#) »

**604-687-4680** (Grand Vancouver)  
**1-800-565-5297** (sans frais)

Ce service est offert par l'Association du Barreau canadien, division de la Colombie-Britannique. Sa bibliothèque de textes audio regorge d'informations sur les lois en Colombie-Britannique. Par exemple, le texte audio n° 415 (« Foreclosure », offert en anglais, chinois simplifié et punjabi) explique la procédure de saisie. Appelez aux numéros ci-dessus à tout moment pour accéder au texte audio.

#### Tenants' Resource and Advisory Centre (TRAC)

[www.tenants.bc.ca](http://www.tenants.bc.ca)

Recherchez le PDF « [Q&A: Foreclosure and Tenants](#) »  
(Questions et réponses sur la saisie immobilière et les locataires)

**604-255-0546** (Grand Vancouver)  
**1-800-665-1185** (sans frais)

Renseignements pour les locataires menacés de saisie.

#### Community Legal Assistance Society (CLAS)

[www.clasbc.net](http://www.clasbc.net)

**604-685-3425** (Grand Vancouver)  
**1-888-685-6222** (sans frais)

Informations pour les locataires et les propriétaires à faible revenu menacés de saisie.



# Pour plus de renseignements

## More information

### À propos de l'aide juridique

About legal help

Access Pro Bono Society of British Columbia

[www.accessprobono.ca](http://www.accessprobono.ca)

**604-878-7400** (Grand Vancouver)

**1-877-762-6664** (sans frais)

Aide juridique gratuite.

### Civil Chambers Pro Bono Duty Counsel Project

[www.accessprobono.ca/chambers](http://www.accessprobono.ca/chambers)

**604-603-5797**

Si vous habitez dans le Grand Vancouver, vous pourriez être admissible à une aide juridique gratuite offerte par un avocat bénévole participant au Civil Chambers Pro Bono Duty Counsel Project.

### Justice Access Centres (centres d'accès à la justice) de Nanaimo, Vancouver et Victoria

[www.ag.gov.bc.ca/justice-access-centre](http://www.ag.gov.bc.ca/justice-access-centre)

Service BC : **1-800-663-7867** (sans frais)

Aide juridique gratuite.

### Lawyer Referral Service (Service de référence aux avocats)

[cbabc.org/For-the-Public/Lawyer-Referral-Service](http://cbabc.org/For-the-Public/Lawyer-Referral-Service)

**604-687-3221** (Grand Vancouver)

**1-800-663-1919** (sans frais)

Si vous n'avez pas d'avocat, appelez aux numéros ci-dessus pour obtenir le nom d'un avocat disponible. Demandez un avocat spécialisé en saisies immobilières. Vous pouvez obtenir un rendez-vous d'une demi-heure au coût de 25 \$ (plus les taxes). Vous saurez si votre cause est recevable et connaîtrez les honoraires de l'avocat. Vous pourrez aussi vous informer de son tarif pour vous aider à préparer ou à réviser vos documents si vous vous représentez seul au tribunal. Le Service de référence aux avocats n'est pas offert dans toutes les régions de la Colombie-Britannique.

# Pour plus de renseignements

## More information

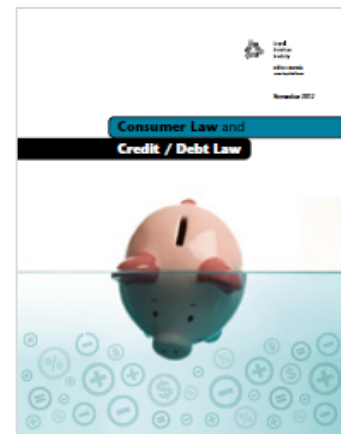
### À propos des lois

About the law

#### Consumer Law and Credit/Debt Law (Loi sur la protection du consommateur et Loi sur le crédit et les dettes)

[www.lss.bc.ca/publications/pub.php?pub=17](http://www.lss.bc.ca/publications/pub.php?pub=17)

Ce guide s'adresse aux conseillers juridiques, aux parajuristes et aux avocats dont les clients sont aux prises avec des problèmes de consommation ou de dette. Le document traite de 46 sujets, dont la faillite, les créanciers, les débiteurs, la fraude, le harcèlement, les baux, les prêts hypothécaires et les saisies, les droits de remboursement anticipé, les débours recouvrables et les délits de voie de fait et d'intrusion. Il présente aussi les lois sur la protection du consommateur et de l'emprunteur, des exemples de dossiers et des ressources. Le document *Consumer Law and Credit/Debt Law* était à jour en novembre 2012 et est accessible en ligne seulement.



### Clicklaw

[www.clicklaw.bc.ca](http://www.clicklaw.bc.ca)

Vous trouverez sur ce site des liens vers des services d'information, de vulgarisation et d'aide en matière juridique pour les Britanno-Colombiens. Vous y trouverez également des informations sur vos droits et les solutions qui s'offrent à vous pour traiter certaines questions juridiques ainsi que des numéros sans frais pour obtenir de l'assistance juridique et des informations sur le droit de la famille et sur le système juridique.



Pour obtenir les publications gratuites de la LSS

**Pour consultation en ligne :** [www.legalaid.bc.ca/publications](http://www.legalaid.bc.ca/publications)

**Pour commander :** [www.crownpub.bc.ca](http://www.crownpub.bc.ca)

(Sous l'onglet « Quick Links », cliquez sur « BC Public Legal Education & Information »)

Des questions concernant les modalités de commande?

**Téléphone :** 604-601-6000

[distribution@lss.bc.ca](mailto:distribution@lss.bc.ca)

Des commentaires concernant cette publication?

[publications@lss.bc.ca](mailto:publications@lss.bc.ca)

  @ legalaidbc