

# COUR SUPRÊME DE LA NOUVELLE-ÉCOSSE

## Note de pratique n° 1

---

### Procédures de forclusion

#### I. Généralités

##### 1.1 Autorité

Veillez vous reporter aux *Règles de procédure civile* et, en particulier, aux règles 72, 23, 35.12 et 94. Voir aussi la loi intitulée *Judicature Act*, R.S.N.S. 1989, ch. 240, art. 42 relativement au désistement d'instance en forclusion.

##### 1.2 But

Les juges de la Cour suprême ont approuvé une procédure simplifiée qui peut être utilisée dans la plupart des instances en forclusion. Même si la règle 72.02 des *Règles de procédure civile* prévoit qu'un créancier hypothécaire peut demander la forclusion, vente et possession par dépôt d'un avis de requête ou d'un avis de poursuite, la procédure simplifiée permet de procéder par voie d'action plutôt que par voie de requête.

##### 1.3 Matière

La présente note traite d'une procédure simplifiée qui permet de demander la forclusion, vente et possession par voie d'action. Il existe d'autres recours bien établis en matière de forclusion, telle l'obtention d'une ordonnance de vente de biens placés sous séquestre. Il arrive à la cour d'ordonner des réparations moins courantes, telle la vente par exécution du contrat d'achat-vente du débiteur hypothécaire. La présente note peut être utile à l'égard d'autres types de réparations en matière de forclusion.

##### 1.4 Choix de procédures

L'avocat a le choix parmi les procédures suivantes :

- a) la procédure simplifiée – procéder par voie d'action à l'aide seulement des formules annexées à la présente note;

- b) la procédure simplifiée modifiée – procéder par voie d'action à l'aide des mêmes formules, mais adaptées aux circonstances et accompagnées d'une note expliquant et justifiant chacune des dérogations;
- c) une requête.

## **II. Actions en forclusion, vente et possession**

### 2.1 Autorité

Veillez vous reporter aux règles 23, 35.12 et 72.01 à 72.10 des *Règles de procédure civile*.

### 2.2 La procédure simplifiée

La procédure simplifiée devrait convenir à la plupart des actions en forclusion, vente et possession. Les formules ci-jointes sont obligatoires si la procédure simplifiée est suivie.

### 2.3 La procédure simplifiée ne convient habituellement pas aux actions concernant :

- a) des hypothèques accessoires, notamment des hypothèques garantissant des obligations futures, telles des marges de crédit ou des cartes de crédit;
- b) des sûretés complexes, telles les débentures;
- c) des garanties non intégrées à l'hypothèque elle-même;
- d) des demandes de moindre portée que la forclusion, vente et possession.

### 2.4 La procédure simplifiée modifiée

a) La procédure simplifiée modifiée doit être suivie lorsque les formules font l'objet d'une adaptation aux circonstances, mises à part les variations d'usage de la procédure simplifiée.

(À titre d'exemple seulement, quand l'hypothèque faisant l'objet de la forclusion dans une action en forclusion, vente et possession est assujettie à une hypothèque de rang antérieur, l'ordonnance ne sera rendue que moyennant le consentement des titulaires de toutes les hypothèques de rang antérieur, à moins que la cour, ayant notifié ces derniers, ne lève cet impératif. En pareil cas, les formules applicables à

la procédure simplifiée devront être modifiées pour y incorporer les consentements ou la motion de dispense de consentement. Dans la mesure où les formules sont modifiées, une note expliquant et justifiant chaque dérogation doit être jointe.)

b) Quand la procédure simplifiée modifiée est suivie, une note expliquant et justifiant toute dérogation aux formules uniformes doit être déposée, faute de quoi la motion sera rejetée.

c) Les demandes d’approbation de débours de protection et d’autres frais doivent être accompagnées d’une note justificative. Les documents à l’appui du recouvrement des débours de protection et des autres frais, tels que mentionnés dans l’avis de poursuite, doivent aussi être déposés en même temps que la motion. Si la demande comprend des remboursements pour débours de protection et autres frais, l’avocat du demandeur devra aussi produire pour examen, en originaux ou en copies conformes, les factures et reçus relatifs à la demande et, à l’issue de la motion, reprendre du dossier les factures et reçus produits dans le cadre de la motion. L’article 3.7 ci-dessous contient d’autres observations sur les débours de protection recouvrables, observations qui s’appliquent aussi bien aux ordonnances de forclusion.

## 2.5 Documents

Voici les documents requis dans toutes les actions :

a) Un avis de poursuite accompagné d’une déclaration – peut être établi à l’aide de la formule figurant en annexe (inspirée des formules 4.02A et 4.02B). L’avis de poursuite doit être signifié et déposé conformément à la règle 31 des *Règles de procédure civile*. Le montant à inscrire à l’alinéa 5a) de la déclaration sera le montant total du solde impayé à la date en question, abstraction faite des intérêts réclamés à l’alinéa 4b) de la déclaration. Aucun déficit ne peut être réclamé à un débiteur hypothécaire failli.

b) Un affidavit de signification – doit être déposé au plus tard deux jours avant l’audience.

c) Un avis de motion – peut être établi à l’aide de la formule figurant en annexe. L’avis doit énoncer la règle précise invoquée par le demandeur dans sa motion.

d) Un affidavit du créancier hypothécaire ou pour son compte – peut être établi à l’aide de la formule figurant en annexe et peut être signé par le créancier

hypothécaire ou par un représentant autorisé à cette fin. Le relevé de compte annexé comme pièce doit couvrir la période qui commence au plus tard à la date de l'hypothèque, ou à la date de son dernier renouvellement ou de sa dernière prise en charge, et qui se termine à l'intérieur d'un délai de 22 jours de la date de dépôt de l'avis d'action. Le relevé de compte sommaire joint au relevé détaillé doit inclure tous les frais et paiements répertoriés dans le relevé détaillé sans indiquer de réserves, c'est-à-dire sans la mention « sous réserve d'erreurs et d'omissions » ou autre mention du même genre. L'affidavit doit indiquer comment tous les montants du relevé sommaire se rapportent aux informations contenues dans le relevé détaillé (y compris : 2. Intérêts courus et payés, 4. Sommes payées en principal, 5. Solde du principal, et 6. Solde des intérêts). Pour faciliter les comparaisons, les montants énumérés dans le relevé sommaire doivent être mis en évidence et surlignés dans le relevé détaillé. L'affidavit précisera le nombre de mois de retard dans le remboursement de l'hypothèque à la date de l'affidavit et fournira des précisions sur tout paiement ou arrangement fait depuis l'introduction de l'action.

e) Un affidavit de l'avocat – peut être établi à l'aide de la formule figurant en annexe. Le certificat de titre peut être établi à l'aide de la formule figurant en annexe, mais la date du certificat et des précisions doit correspondre, au plus tard, à la date de l'acte de transfert ou de transport fait en faveur du débiteur hypothécaire primitif. Si, à la connaissance du demandeur ou de son avocat, il existe une hypothèque ou quelque autre grèvement qui prend préséance à la date de l'acte de transfert ou de transport fait en faveur du débiteur initial, les précisions divulgueront pleinement cette hypothèque ou ce grèvement et le certificat sera modifié en conséquence. Si la parcelle a été enregistrée sous le régime de la loi intitulée *Land Registration Act*, le libellé du paragraphe subsidiaire 5 de la formule figurant en annexe doit être utilisé. Si le débiteur hypothécaire a fait cession de faillite, une copie conforme de la cession doit être annexée comme pièce à l'affidavit de l'avocat. La date du certificat de titre ne peut être antérieure à la période de dix jours qui précède l'audition de la motion.

f) Le demandeur qui propose que la vente aux enchères publiques tenue par suite de la forclusion soit menée par un avocat doit déposer un affidavit de l'avocat établissant qu'il possède les qualités requises. L'affidavit doit comporter des énoncés selon lesquels le cabinet de l'avocat n'a représenté ni aucune des parties à l'instance relativement aux biens-fonds hypothéqués ou à l'hypothèque faisant l'objet de l'exécution forcée, ni le demandeur relativement à l'exécution forcée d'une hypothèque ou d'une dette garantie, ni une autre partie en quelque capacité que ce soit.

g) Une ordonnance de forclusion – peut être établie à l'aide de la formule figurant en annexe. À l'ordonnance doit être incorporée par renvoi la procédure pour la vente aux enchères des biens saisis annexée à la présente note de pratique et, si elle a besoin d'adaptations, doit être jointe une note justificative. L'ordonnance doit disposer que la vente doit être tenue dans un palais de justice de la circonscription judiciaire dans laquelle sont situés les biens-fonds faisant l'objet de la forclusion. **Sauf ordonnance contraire de la cour, l'ordonnance doit prévoir que la vente se tiendra au palais de justice du comté dans lequel sont situés les biens-fonds faisant l'objet de la forclusion.**

« Ce ne sont plus tous les comtés qui comptent un palais de justice actif. L'ordonnance doit préciser un palais de justice un palais de justice lorsque les biens-fonds sont situés à Victoria, Guysborough ou Queens, ou dans tout autre comté où le seul palais de justice sera fermé dans le futur. »

L'ordonnance ne doit pas pourvoir au recouvrement des intérêts sur une somme qui prend déjà en compte des intérêts courus depuis la date indiquée à l'alinéa 5a) de la déclaration. Les intérêts sur la somme indiquée à l'alinéa 5a) de la déclaration et courant à partir de cette date jusqu'à la date de l'ordonnance sont inclus dans la somme indiquée au paragraphe 1 de l'ordonnance et ne doivent pas être capitalisés. Pour éviter le recouvrement d'« intérêts sur intérêts » après l'introduction de l'action, le paragraphe 1 de l'ordonnance doit être rédigé comme suit :

La somme due au demandeur en vertu de l'hypothèque en instance de forclusion est fixée à \$, plus les intérêts sur la somme de \$ [insérer la somme sur laquelle les intérêts sont calculés selon l'alinéa 5a) de la déclaration] au taux de % par année pour la période commençant le 20 et se terminant :

a) soit quinze jours après le jour de la vente aux enchères publiques, si le créancier hypothécaire achète le bien;

b) soit quinze jours après le jour où le solde du prix d'achat est payé au shérif ou à la personne qui tient une vente aux enchères publiques, si une personne autre que le créancier hypothécaire achète le bien,

à quoi s'ajoutent les autres frais et débours de protection approuvés par la cour, ainsi que les dépens qui feront l'objet de taxation.

L'ordonnance contiendra une description abrégée des biens-fonds assortie des détails sur l'enregistrement de l'hypothèque en instance de forclusion. La description abrégée fournira le cas échéant l'adresse des biens-fonds par référence au numéro de voirie, à la rue ou à la route et le numéro d'identification de parcelle, et précisera si la parcelle a été enregistrée ou non en vertu de la loi intitulée *Land Registration Act*. La description abrégée doit, en tout cas, contenir assez de détails permettant au public de repérer et de situer les biens-fonds qui font l'objet de la forclusion et de la vente. La description doit aussi contenir une courte description de toute hypothèque ou de tout grèvement de rang antérieur ou de tout droit de passage ou servitude qui sont connus et qui jouent en faveur ou à l'encontre des biens-fonds qui font l'objet de la forclusion.

## 2.6 Quelques conseils

a) Le résumé de titre révèle parfois des grèvements ou d'autres intérêts de rang antérieur à l'hypothèque en instance de forclusion auxquels il n'a pas été pourvu dans l'ordonnance de vente ou dans les annonces publicitaires. Tous ces intérêts ainsi que tout autre défaut de titre doivent être portés à la connaissance des enchérisseurs. L'ordonnance doit assujettir la vente à tout intérêt de rang antérieur et les annonces publicitaires doivent faire état de ces intérêts. S'agissant d'hypothèques de date antérieure ne portant pas de marque de mainlevée mais considérées purgées, le juge peut exiger qu'il soit prévu dans l'ordonnance que le shérif ne puisse procéder à la vente tant qu'il n'y a pas eu enregistrement de la mainlevée. Dans le cas d'une tenance viagère ou conjointe ayant pris fin par décès, le juge est en droit d'exiger la production d'un acte de décès.

b) Les juges sont d'avis que la meilleure façon de faire de la publicité pour les propriétés d'habitation est de passer une annonce dans les journaux locaux largement diffusés dans la localité. Ils encouragent les avocats à s'informer au sujet des coûts et de la diffusion.

c) Trop souvent, il est difficile de concilier le relevé de compte sommaire avec le relevé détaillé. Si l'affidavit du créancier hypothécaire n'explique pas complètement la manière dont chaque montant énuméré dans le relevé sommaire est tiré des informations contenues dans le relevé détaillé, ou si chaque montant énuméré dans le relevé sommaire ne se retrouve pas surligné dans le relevé détaillé, une note de l'avocat doit expliquer clairement la manière dont le montant qui paraît dans le relevé sommaire a été calculé. Pour que le relevé sommaire soit utile au juge, il faut que la correspondance entre les chiffres qu'il contient et ceux du relevé détaillé soit facile à constater. De plus, le relevé sommaire doit obligatoirement être conforme au modèle de formule ci-joint.

d) Toutes les demandes formulées dans la motion pour une ordonnance de vente doivent avoir été prévues dans la déclaration. Des débours de protection n'ont parfois pas été inclus dans la déclaration. Un taux d'intérêt plus élevé est parfois demandé dans la motion. Dans pareils cas, la cour exigera que la déclaration fasse l'objet de modifications et d'une nouvelle signification.

e) Les instances en forclusion doivent être conformes aux règles relatives aux parties. Dans le cas d'un débiteur hypothécaire failli, le syndic doit être constitué défendeur et notifié par voie de signification de la manière habituelle. Dans le cas d'un débiteur hypothécaire décédé, la partie appropriée est l'exécuteur testamentaire, l'administrateur successoral ou le représentant nommé par la cour, à défaut de quoi le demandeur doit faire nommer un représentant. Dans le cas où le débiteur hypothécaire a aliéné son intérêt en equity, il n'est pas nécessaire de le constituer défendeur à moins qu'on cherche à obtenir un jugement pour le déficit, mais en tout état de cause l'acquéreur n'est pas un grevant de rang inférieur au sens de la règle 94.10 et doit être constitué défendeur.

f) Lorsque plus d'un lot est hypothéqué, l'ordonnance doit clairement indiquer si la vente vise l'ensemble ou un seul de ces lots. Si c'est l'ensemble des lots, il sera indiqué si ceux-ci doivent être vendus ensemble ou séparément, et s'ils sont vendus séparément, dans quel ordre.

## 2.7 Avis de vente aux enchères publiques

Le demandeur doit faire ainsi connaître la vente aux enchères publiques à l'aide de la formule figurant en annexe :

a) au moins quinze jours avant la tenue des enchères publiques, l'avis est envoyé au défendeur par poste ordinaire, port payé, à l'adresse des lieux hypothéqués et aussi, si elle est différente, à sa dernière adresse connue;

b) au moins quinze jours avant la tenue des enchères publiques, l'avis est envoyé par livraison à Postes Canada à des fins de transmission par courrier recommandé à chaque grevant de rang inférieur nommé dans le certificat d'avocat, à la dernière adresse connue pour chaque grevant ou à l'adresse de son avocat;

c) deux annonces de la tenue des enchères publiques sont publiées, la première au moins quinze jours avant la vente et la seconde dans les sept jours précédant la vente, dans un journal vendu dans le comté ou les comtés où les biens-fonds sont situés.

## 2.8 La procédure de la vente

La vente aux enchères publiques suivra autant que possible, compte tenu des circonstances, la procédure pour la vente aux enchères des biens saisis énoncée plus loin.

## 2.9 La procédure d'après-vente

Après la vente aux enchères, le demandeur sollicitera du protonotaire une ordonnance confirmant la vente. À l'appui de sa motion, le demandeur ou son avocat déposera un affidavit, qui peut être établi à l'aide de la formule figurant en annexe. Les documents suivants seront annexés comme pièces à l'affidavit :

- a) une copie conforme du certificat de taxation des frais du demandeur;
- b) les feuillets justificatifs des annonces publicitaires de la vente aux enchères publiques, en originaux ou en copies conformes, donnant l'avis de vente, le nom du journal et les dates de publication;
- c) la confirmation de délivrance à Postes Canada de l'avis aux grevants de rang inférieur à des fins de transmission à chaque grevant de rang inférieur et une copie de la lettre et de l'avis de vente aux enchères publiques expédiés aux défendeurs par poste ordinaire;
- d) un procès-verbal du shérif établi à l'aide de la formule figurant en annexe, certifié par le shérif, le shérif adjoint ou la personne autorisée qui a mené la vente;
- e) si la vente aux enchères publiques a été reportée, les détails à ce sujet et au sujet de tout avis ou annonce publicitaire pertinents.

## 2.10 Dépens

Veillez vous reporter à la règle 77, tarif E des *Règles de procédure civile*. L'avocat soumettra un état des frais aux autorités taxatrices et justifiera chaque somme réclamée comme débours.

## 2.11 Jugement



Le demandeur obtiendra jugement sur la créance hypothécaire contre chaque défendeur engagé par les covenants, le jugement prenant effet le jour où le produit de la vente aux enchères est versé au demandeur ou, faute de versement, quinze jours après la vente. Par la suite, les intérêts sont calculés conformément à la loi intitulée *Interest on Judgments Act*. L'exécution du jugement est suspendue jusqu'à ce que le demandeur établisse l'existence éventuelle d'un déficit et que la cour ait déterminé son montant. Il s'ensuit qu'un certificat de jugement ne peut être délivré par le protonotaire ou enregistré au bureau d'enregistrement avant que ce montant ait été déterminé.

### **III. Motions pour jugement sur le déficit ou distribution du surplus**

#### 3.1 Autorité

Veillez vous reporter aux règles 72.11, 72.12, 72.13 et 72.14 des *Règles de procédure civile*.

#### 3.2 But

La demande du demandeur se cristallise dans l'ordonnance de forclusion, vente et possession. L'ordonnance confirmant la vente confirme que les dispositions de l'ordonnance de forclusion, vente et possession ont été exécutées. Elle ne peut confirmer ou autrement prendre en compte toute demande que le demandeur puisse avoir et qui est survenue après la date de l'ordonnance de forclusion, vente et possession.

#### 3.3 Dispositions générales

a) Les factures et reçus de tous les fournisseurs indépendants de biens, de matériaux et de services relatifs à la demande, en originaux ou en copies conformes, doivent être déposés auprès de la cour pour examen. Lorsque sont retenus les services d'un gestionnaire immobilier dont le personnel a fourni des biens, des matériaux et des services en vue de la gestion des biens-fonds faisant l'objet de la forclusion, il y a lieu de fournir une vérification par voie d'affidavit indiquant qui a effectué le travail ainsi que leurs titres professionnels (le cas échéant), le nombre d'heures travaillées et le taux horaire facturé.

b) Le montant sera déterminé en rajustant la créance hypothécaire mentionnée dans l'ordonnance de forclusion, vente et possession. En plus des sommes établies dans l'ordonnance et dans le procès-verbal du shérif, la cour prendra en compte les intérêts jusqu'à la date du jugement par défaut, les intérêts sur jugement après cette date, ainsi que la taxation des frais et débours et les débours de protection

admissibles survenus après la date de l'avis de poursuite, à l'exception de ceux qui étaient inclus dans l'ordonnance de forclusion, vente et possession. Les débours de protection et les débours taxables devront être énumérés dans un affidavit qui contiendra assez de détails pour montrer le travail effectué ou le matériel fourni, la justification de ce travail et de ce matériel, la justification des autres frais et la recouvrabilité de ces frais.

c) Un avis de toutes les motions, avec tous les documents à l'appui, sera signifié au débiteur hypothécaire et, dans le cas d'un surplus, à tous les grevants de rang inférieur nommés dans le certificat annexé à l'affidavit que l'avocat a déposé au moment de sa demande de forclusion, vente et possession, et à tout grevant de rang inférieur découvert dans une recherche complémentaire au bureau d'enregistrement allant jusqu'à la date de dépôt de l'avis de motion. Cette signification s'effectuera par signification à personne ou de toute autre manière ordonnée par la cour.

#### 3.4 Demande en recouvrement de surplus

a) Chaque grevant de rang inférieur qui souhaite revendiquer tout ou partie du surplus doit, avant la motion, déposer un affidavit établissant sa revendication.

b) La cour ordonnera la distribution du surplus aux grevants selon leur rang.

#### 3.5 Demande en recouvrement de déficit

a) Les motions sollicitant un jugement sur le déficit doivent être déposées dans les six mois qui suivent la vente du shérif, sur préavis de dix jours. Il existe un déficit dans une situation où [traduction] « la somme obtenue ne suffit pas à rembourser la créance établie du demandeur pour l'ensemble du principal, des intérêts et des débours couverts par l'acte d'hypothèque, plus les dépens ». Lorsque le débiteur hypothécaire a ainsi contracté et le créancier hypothécaire a ainsi plaidé, le créancier hypothécaire a le droit « d'engager des dépenses pour protéger le bien-fonds et de recouvrer celles-ci dans une demande fondée sur les covenants, pourvu que les dépenses aient été dûment et raisonnablement engagées dans le but de réaliser le meilleur prix possible et de réduire au minimum l'éventuel déficit à recouvrer du débiteur hypothécaire » (*Nova Scotia Savings and Loan Co. c. MacKay and MacCulloch* (1980), 41 N.S.R. (2d) 432 (C.S., Div. 1<sup>re</sup> inst.) au par. 16, cité avec approbation dans *Royal Bank of Canada c. Marjen Investments Ltd.* (1998), 164 N.S.R. (2d) 293 (C.A.) au par. 59.) La Cour ne reconnaîtra que les dépenses : a) qui sont admises par l'hypothèque; b) qui ont été faites par nécessité pour préserver et protéger le bien-fonds; et c) dont le caractère

nécessaire et raisonnable a été établi en preuve, tout cela ayant été exposé en détail dans un affidavit du créancier hypothécaire ou de son dirigeant.

b) L'affidavit à l'appui de la motion pour un jugement sur le déficit doit contenir ce qui suit : le ou les rapports d'appréciation originaux, une copie du procès-verbal du shérif, de l'ordonnance confirmant la vente, du certificat de taxation et des preuves à l'appui des débours de protection prévues aux paragraphes 3.3 et 3.5, et un calcul du montant du déficit.

c) Un créancier hypothécaire qui souhaite que l'audience d'une requête de jugement ordonnant le paiement différentiel soit ajournée doit présenter une motion d'ajournement à une date précise, à moins que le juge n'autorise une motion d'ajournement sans date précise. La motion d'ajournement à une date précise peut être faite par correspondance, y compris les déclarations suivantes : les motifs de la requête, tout ajournement déjà accordé, le moment où le créancier hypothécaire sera prêt, le consentement du débiteur hypothécaire si l'avis de motion a été signifié, et la date et l'heure qui conviendrait pour l'audience de la motion ajournée. Si le motif de l'ajournement est le besoin d'un service de remplacement, les déclarations devraient inclure une estimation du temps nécessaire pour obtenir et faire exécuter l'ordonnance de service de remplacement. Si c'est parce qu'une vente a été convenue, les renseignements sur le délai nécessaire pour conclure la vente devraient être indiqués.

3.6 Toutes les sommes retenues par l'avocat du créancier hypothécaire seront justifiées par un relevé de compte de l'avocat.

3.7 Commentaires concernant les débours de protection

Toute demande visant des débours de protection doit être appuyée par des preuves et expliquée dans une note présentée au juge en cabinet. La demande ne sera pas accueillie à moins que le paiement de débours de protection et son inclusion dans la créance hypothécaire soient tous les deux prévus dans l'acte hypothécaire. La note doit préciser la clause invoquée et, si le sens de cette clause prête à interprétation, la note doit contenir une proposition d'interprétation, sans perdre de vue que la clause fait partie d'un contrat d'adhésion. L'affidavit de la part du créancier hypothécaire doit contenir assez de détails pour permettre à la cour de décider si le texte de l'acte hypothécaire permet de recouvrer les débours, si les dépenses étaient nécessaires et si le montant était raisonnable. Les observations suivantes, inspirées d'expériences de juges en cabinet au cours des dernières années, pourront être utiles pour estimer quelles demandes sont susceptibles

d'échouer, lesquelles devront être bien expliquées et lesquelles seront examinées de près quant aux montant des sommes réclamées.

a) Frais administratifs – Les frais découlant du travail additionnel imposé aux employés, par exemple à cause d'un versement manqué ou d'un chèque sans provision ou pour l'inspection des lieux hypothéqués, ont généralement été refusés.

b) Rapports de solvabilité, recherches des débiteurs et lettres de mise en demeure – Les frais se rapportant à ceux-ci ont généralement été refusés. Les débours se rapportant aux rapports ou aux recherches peuvent être admissibles à titre de dépens s'ils sont afférents à la signification de documents ou à une motion pour autoriser la signification indirecte.

c) Appréciations et arpentage – En principe, une seule appréciation par expertise est admise à titre de dépens à l'occasion d'une motion pour un jugement sur le déficit. Les juges ont généralement refusé d'admettre les frais d'appréciations et d'arpentages effectués pour le compte du créancier hypothécaire lui-même.

d) Garde de domicile – Les demandeurs peuvent s'attendre à des réticences à l'égard du montant, de la nécessité et de la fréquence des frais des services de tonte des pelouses, de déneigement, de nettoyage, d'entretien, de réparation et d'inspection. Les commissions ou les forfaits, qu'il s'agisse par exemple de « programmes d'inspection hebdomadaire » ou de « forfaits d'entretien », ne sont normalement pas accordés à moins que, preuve à l'appui, les frais soient liés à des services précis et soient justifiés.

e) Assurance – Les primes d'assurance contre le feu et autres risques seront seulement admises sur preuve que la police du débiteur hypothécaire a expiré. Le créancier hypothécaire doit aussi déposer auprès de la cour un engagement confirmant que le solde sera crédité à la dette hypothécaire si la police est annulée avant échéance. Les primes d'assurance-responsabilité ne sont généralement pas admises.

f) Débours d'ordre environnemental – Pour que des frais d'évaluation environnementale ou de mesures correctrices soient admis, il doit être prouvé que cette évaluation ou ces mesures correctrices étaient nécessaires. Il doit être prouvé que le remplacement d'un réservoir de mazout était nécessaire avant que les frais de remplacement du réservoir soient admis.

g) Améliorations – Les améliorations telles que le remplacement d'une cheminée ou d'une chaudière ou la reconstruction d'une terrasse feront l'objet d'un

examen rigoureux quant à leur nécessité et quant à leurs coûts. Il sera présumé que, comme une amélioration apportée après l'appréciation par expertise augmente la valeur du bien, son coût n'a pas à être pris en compte dans un jugement sur le déficit.

h) Commission d'agence immobilière – Certains créanciers hypothécaires bénéficient d'une réduction du montant de la commission exigée par l'agence chargée de vendre la propriété. Le bénéfice de cette réduction doit revenir au débiteur hypothécaire. Le créancier hypothécaire ne peut réclamer de celui-ci que la commission vraiment payée.

### 3.8 Documents

Voici les documents requis pour toutes les motions :

a) Avis de motion – L'avis doit préciser la règle de procédure civile invoquée et doit énumérer lesquelles des demandes y prévues sont présentées. S'il est question d'une demande visant un surplus, l'avis doit être adressé aux intimés et aux grevants de rang inférieur, avec certificat d'avocat confirmant que tous les grevants de rang inférieur sont compris dans la liste.

b) Affidavit du créancier hypothécaire ou pour son compte – L'affidavit doit émaner du créancier hypothécaire, d'un dirigeant ou d'un employé du créancier hypothécaire, ou de la société de gestion engagée par le créancier hypothécaire. Ce ne peut être un affidavit de l'avocat du créancier hypothécaire. Tous les documents nécessaires pour établir chacune des demandes présentées par le demandeur seront annexés comme pièces à l'affidavit. Ces documents comprendront les pièces suivantes :

- (1) un état indiquant le calcul des intérêts réclamés dans la demande du demandeur, le taux d'intérêt utilisé et le montant d'intérêts par jour;
- (2) une liste des débours de protection réclamés qui n'étaient pas déjà inclus dans l'ordonnance de forclusion, vente et possession et qui sont admissibles par ailleurs au regard de la présente note. La liste énumérera les débours par catégorie et indiquera la somme totale réclamée dans chaque catégorie. Des détails en vue d'étayer la nécessité des débours de protection doivent être fournis;
- (3) un état indiquant les détails et le calcul de toute demande d'intérêts sur jugement courus après la date du jugement jusqu'à la date de la motion inclusivement, jusqu'à concurrence de six mois après la date

de la vente.

c) Affidavit de signification.

### 3.9 Dépens

Veillez vous reporter à la règle 77, tarif E des *Règles de procédure civile*.

À l'occasion de cette motion, l'avocat présentera un état des frais visant tous les services et les débours qui sont rattachés directement à l'instance en forclusion et sera prêt à justifier chaque somme réclamée comme débours. La cour procédera alors à la taxation de l'état des frais en accordant une somme globale qui couvrira l'ensemble des frais de l'action en forclusion, vente et possession, y compris les débours dûment justifiés. La cour peut parfois ordonner la taxation des débours.

La cour n'accordera pas les débours jugés artificiels. Par exemple : les frais juridiques des recherches principale et complémentaire de titre, les indemnités de présence, les frais généraux et les honoraires payés à un autre avocat pour un service qui est normalement compris dans les dépens généraux.

## **IV. Procédure de forclusion applicable aux hypothèques accessoires, hypothèques pour dette future comprises**

- 4.1 Contrairement à la forclusion applicable à l'hypothèque ordinaire, la forclusion applicable à une hypothèque accessoire exige que les documents de forclusion contiennent des précisions sur l'instrument auquel l'hypothèque est accessoire et établissent que toutes les conditions préalables à l'exécution forcée de cet instrument ont été remplies.
- 4.2 Les créanciers hypothécaires désireux de forlore dans le cas d'une hypothèque accessoire peuvent utiliser les formules types d'avis de poursuite, de déclaration et autres, mais en les adaptant, particulièrement au paragraphe 2, pour exposer la nature et les détails de l'instrument accessoire et les mesures qui ont été prises afin de remplir les conditions préalables à son exécution forcée.
- 4.3 L'avocat du demandeur doit déposer une note d'accompagnement expliquant et justifiant chaque dérogation aux formules types.
- 4.4 Si l'hypothèque garantit des dettes futures par rapport à la date de passation de l'acte d'hypothèque, la note doit traiter de la question des priorités.

- 4.5 Il existe un autre recours en forclusion pour le créancier titulaire d'une hypothèque accessoire. Celui-ci peut d'abord entamer une poursuite et obtenir jugement pour la créance garantie par la sûreté accessoire et, par la suite, poursuivre en forclusion et vente en vertu de l'hypothèque. Puisque le créancier hypothécaire obtient alors un jugement pour 100 % de la dette, il n'a plus besoin, semble-t-il, de solliciter un jugement sur le déficit. Cependant, dans l'éventualité où ce besoin se présenterait, l'ordonnance de forclusion, vente et possession doit contenir les paragraphes additionnels suivants :

IL EST ORDONNÉ qu'un préavis de sept jours de la motion pour ordonnance de règlement soit donné au défendeur conformément aux Règles.

IL EST EN OUTRE ORDONNÉ que l'ordonnance de règlement ne soit rendue qu'à condition que le demandeur démontre à la cour, dans sa motion, que le jugement contre le défendeur a bien été crédité, le \_\_\_\_\_20\_\_\_, pour la juste valeur du bien fonds.

À cet égard, voir *Credit Union Atlantic Limited c. Bonang* (1996), 145 N.S.R. (2d) 175 (C.A.).

À noter : Si cette procédure est suivie, la motion pour jugement sur le déficit n'ouvre pas droit à dépens.

## **Marche à suivre pour la tenue d'enchères publiques**

### **Introduction**

Les présentes constituent la marche à suivre pour un shérif, shérif adjoint ou avocat qui tient une vente aux enchères publiques en vertu d'une ordonnance de forclusion, vente et possession. Celle-ci doit être respectée, sauf disposition contraire d'une ordonnance.

### **Planification de la vente aux enchères**

L'avocat du demandeur et vous fixerez l'heure et la date de la vente aux enchères, qui se tiendra au palais de justice du comté dans laquelle sont situés les biens-fonds ou un autre palais de justice précisé dans l'ordonnance.

### **Ordonnance, descriptions et avis**

L'avocat du demandeur vous transmettra une copie de l'ordonnance de forclusion, vente et possession. Vous devez la montrer à toute personne qui en fait la demande jusqu'à ce que vous présentiez un rapport à propos de la vente aux enchères et de la vente. L'avocat vous transmettra également six copies de la description des biens-fonds mis aux enchères, de l'avis de vente aux enchères publiques et d'une liste de tous les effets mobiliers qui seront vendus avec les biens-fonds, le cas échéant. Vous devez faire afficher une copie de l'avis dans un endroit public au palais de justice où la vente sera tenue, et afficher de nouveau cet avis si vous prenez connaissance que l'avis a été retiré avant la vente.

### **Taxes municipales**

Vous obtiendrez, soit directement ou de la part de l'avocat du demandeur, un certificat fiscal indiquant le montant des taxes municipales qui grèvent les biens-fonds et passent au premier rang avant l'hypothèque en instance de forclusion.

### **Report de la vente aux enchères**

Vous et l'avocat du demandeur pouvez modifier l'heure et la date de la vente aux enchères avant que l'avis de la vente soit signifié, ou avant l'affichage ou la date de publication prévue de l'annonce. Le demandeur peut demander que la vente aux enchères soit reportée après que l'avis de la vente a été signifié, ou après l'affichage ou la date de publication prévue de l'annonce. Vous et l'avocat fixerez la nouvelle heure et la nouvelle date. Si elle est fixée à 30 jours ou moins de la date initiale, le demandeur n'a pas besoin de signifier de nouveaux avis ou de publier de nouvelles annonces; cependant, vous, votre représentant, l'avocat du demandeur ou le représentant de l'avocat devez publier un avis à l'heure, à la date et à l'endroit annoncés, concernant la nouvelle heure et la nouvelle date. Sinon, les exigences relatives à l'avis et à l'annonce s'appliquent, et tous les efforts nécessaires seront déployés pour informer les enchérisseurs éventuels qui pourraient se présenter à l'heure et à la date initiales.

### **Annulation de la vente aux enchères**

Vous devez annuler la vente aux enchères lorsque vous recevez une copie certifiée soit d'un avis de désistement de la procédure de forclusion, soit d'une ordonnance annulant la vente aux enchères.

### **Tenue de la vente aux enchères**



Au moment prévu de la vente aux enchères, vous annoncerez la vente en lisant l'avis de vente aux enchères publiques. À ce moment-là, vous lirez à haute voix ou distribuerez les conditions de vente, lancerez l'invitation à soumissionner, noterez les soumissions et solliciterez les offres, donnerez l'alerte lorsque vous êtes sur le point d'adjuger les biens à l'enchérisseur apparemment le plus offrant, et vendrez les biens-fonds, et tout effet mobilier inclus, au plus offrant.

### **Conditions de vente**

Vous lirez à haute voix les conditions suivantes, ou en signifierez une copie, au moment de la vente aux enchères et avant de lancer l'appel d'offres :

- (1) L'encanteur ne tiendra pas compte des offres inférieures à la somme des honoraires de l'encanteur, du coût du certificat fiscal et des taxes municipales qui grèvent les biens-fonds et passent au premier rang avant l'hypothèque en instance de forclusion, cette somme étant désignée d'offre minimale dans la présente marche à suivre.
- (2) L'acheteur doit verser un dépôt de dix pour cent (10 %) du prix de vente, ou le montant de l'offre minimale, selon le plus élevé des deux montants, à l'encanteur immédiatement après la vente aux enchères.
- (3) L'acheteur doit verser le dépôt de 10 % en espèces ou sous forme de traite bancaire, de chèque tiré sur le compte de fiducie d'un avocat ou de chèque certifié par une institution financière reconnue.
- (4) L'acheteur doit verser le solde à l'encanteur au plus tard 15 jours après la vente.
- (5) L'acheteur et le demandeur peuvent convenir par écrit de prolonger l'échéance de paiement du solde jusqu'à concurrence de 30 jours après la vente.
- (6) En contrepartie du paiement du solde du prix d'achat, l'encanteur transmettra à l'acheteur l'acte faisant référence à l'hypothèque en instance de forclusion et aux détails de l'inscription hypothécaire, et transférant tout intérêt dans les biens-fonds que détenait le débiteur hypothécaire lorsque le prêt hypothécaire a été contracté ou par la suite. Si les effets mobiliers sont inclus, l'encanteur produira un acte de vente où ceux-ci sont décrits.
- (7) S'il omet de payer le solde du prix d'achat dans les délais prescrits, l'acheteur renonce au dépôt.
- (8) La vente est également régie par les conditions de l'ordonnance de forclusion, vente et possession, et de toute autre ordonnance concernant la vente aux enchères ou la vente,

l'annonce publiée à propos de la vente aux enchères, et les lois relatives aux enchères publiques, à la forclusion et à la vente.

### **Conclusion de la vente**

Vous devez conclure la vente tel qu'il est prévu dans l'ordonnance de forclusion, vente et possession, les conditions de vente et toute autre ordonnance, à moins que le demandeur soit l'acheteur et que le montant de l'offre ne dépasse pas la somme de l'offre minimale et du montant de la dette hypothécaire figurant dans l'ordonnance de forclusion, vente et possession. Dans ce dernier cas, vous pouvez obtenir uniquement le montant de l'offre minimale auprès du demandeur, puis le répartir pour acquitter vos honoraires, le coût du certificat fiscal et les taxes municipales. Dans tous les autres cas, vous devez affecter le produit de la vente d'abord aux dépens visés par l'offre minimale, ensuite au demandeur pour acquitter le montant de la dette hypothécaire figurant dans l'ordonnance de forclusion, vente et possession et toute autre ordonnance, et finalement au protonotaire en attente d'une ordonnance de répartition des fonds excédentaires.

### **Omission de faire un dépôt**

Vous avez une certaine latitude lorsque l'acheteur omet de faire un dépôt immédiatement après la vente. Vous pouvez procéder de l'une des façons suivantes :

- (1) résilier la vente, déclarer que la vente aux enchères est terminée et le signaler à la cour;
- (2) résilier la vente, vous assurer que d'autres enchérisseurs éventuels n'ont pas quitté les lieux et que le deuxième plus offrant maintient son offre, et poursuivre la vente aux enchères à partir de la deuxième meilleure offre;
- (3) si vous êtes convaincu que l'acheteur a négligé d'obtenir le dépôt sous une forme prescrite et qu'il pourrait le faire avant que tout autre enchérisseur éventuel quitte les lieux, accordez à l'acheteur un délai raisonnable pour obtenir le dépôt sous une forme prescrite, à défaut de quoi vous exercerez la première ou deuxième option, à votre discrétion.

### **Omission de payer le solde**

Vous devez résilier la vente et le signaler à la cour lorsqu'un acheteur omet de payer le solde du prix d'achat avant l'échéance de conclusion de la vente.

### **Répartition du dépôt après résiliation de la vente**

Vous devez répartir le dépôt pour acquitter d'abord vos honoraires et dépens, puis les taxes municipales qui grèvent les biens-fonds et passent au premier rang avant l'hypothèque, et finalement la dette hypothécaire lorsqu'une vente est résiliée parce que l'acheteur a omis de payer le solde du prix d'achat.

### **Nouvelle vente aux enchères après la résiliation**

Vous et l'avocat du demandeur pouvez fixer une nouvelle date pour la vente aux enchères lorsque vous avez résilié une vente. Les exigences figurant dans l'ordonnance de forclusion, vente et

possession à l'égard des avis et des annonces s'appliquent à la nouvelle vente aux enchères, tout comme la présente marche à suivre et toute autre ordonnance.

20

N°

### Cour suprême de la Nouvelle-Écosse

Entre : [remplir l'en-tête ainsi qu'il est prescrit à la règle 82 – Administration des instances civiles]

demandeur,

et

défendeur.

### **Avis de poursuite**

**Destinataire(s)** : [nommer chaque défendeur]

#### **Une action a été intentée contre vous**

Le demandeur intente une action contre vous.

Le demandeur a introduit l'action en déposant le présent avis auprès de la cour à la date attestée par le protonotaire.

Le demandeur demande les mesures réparatoires énoncées dans la déclaration ci-annexée. La demande est fondée sur les moyens énoncés dans la déclaration.

#### **Délai pour contester l'action**

Pour contester l'action, vous-même ou votre avocat devez déposer un avis de défense auprès de la cour au plus tard :

- 15 jours après la délivrance du présent avis de poursuite, s'il vous a été délivré en Nouvelle-Écosse;

- 30 jours après la délivrance du présent avis de poursuite, s'il vous a été délivré ailleurs au Canada
- 45 jours après la délivrance du présent avis de poursuite, s'il vous a été délivré à l'étranger.

**Si vous ne contestez pas l'action, jugement pourra être rendu contre vous**

À moins que vous ne déposiez un avis de défense dans les délais prescrits, la cour peut rendre une ordonnance accordant les mesures réparatoires sollicitées, sans qu'il ne vous soit donné d'autre préavis.

**Vous pouvez demander qu'avis vous soit donné des mesures prises dans l'action**

Si vous n'avez aucune défense à opposer à la demande ou si vous choisissez de ne pas la contester, mais que vous souhaitez continuer de recevoir les avis, vous pouvez déposer une demande de notification.

Si vous déposez une demande de notification, le demandeur doit vous donner avis avant d'obtenir une ordonnance lui accordant les mesures réparatoires sollicitées, et, sauf ordonnance contraire de la cour, vous aurez le droit de recevoir avis de toutes les mesures prises dans l'action.

**Règle 57 – Actions en dommages-intérêts inférieurs à 100 000 \$**

La présente action n'est pas visée par la règle 57, laquelle ne s'applique pas aux demandes de forclusion, vente et possession.

**Dépôt et délivrance des documents**

Tous les documents que vous déposez auprès de la cour doivent être déposés au bureau du protonotaire, situé au \_\_\_\_\_, rue \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_, en Nouvelle-Écosse (numéro de téléphone : \_\_\_\_\_).

Lorsque vous déposez un document, vous devez sans délai en délivrer copie à chacune des autres parties ayant le droit de recevoir avis, sauf si le document se rapporte à une motion *ex parte*, que les parties conviennent que la délivrance n'est pas nécessaire ou qu'un juge ordonne qu'elle n'est pas nécessaire.

**Coordonnées**

L'adresse pour délivrance du demandeur est la suivante :

Les documents délivrés à cette adresse sont réputés reçus par le demandeur sur délivrance. Il est possible d'obtenir des coordonnées supplémentaires auprès du protonotaire.

**Lieu proposé pour le procès**

Si vous contestez la présente action, le demandeur propose que le procès ait lieu à , en Nouvelle-Écosse.

**Signature**

Fait le 20 .

---

Signature de l'avocat  
[nom] en sa qualité d'avocat de  
[nom du demandeur]

**Certificat du protonotaire**

J'atteste que le présent avis de poursuite, y compris la déclaration ci-annexée, a été déposé auprès de la cour le 20 .

Le protonotaire,

---

[annexer la déclaration]

## Déclaration

1. Le demandeur est le créancier hypothécaire et le défendeur [nom] est le débiteur hypothécaire des biens-fonds situés à \_\_\_\_\_, en Nouvelle-Écosse [, et le défendeur est le garant de la dette hypothécaire].

2. Détails de l'hypothèque :

- (a) date :
- (b) nom du/des débiteur(s) hypothécaire(s) :
- (c) nom du/des créancier(s) hypothécaire(s) :
- (d) montant de la créance garantie :
- (e) description : annexe A
- (f) intérêts percevables : % par année, calculés [semestriellement, non d'avance/mensuellement/annuellement comme intérêts simples/autrement]
- (g) enregistrée : au bureau d'enregistrement des actes, \_\_\_\_\_, en Nouvelle-Écosse, dans le livre \_\_\_\_\_, à la page \_\_\_\_\_.  
OU  
enregistrée : au bureau d'enregistrement des titres, \_\_\_\_\_, en Nouvelle-Écosse, avec pour NID \_\_\_\_\_

3. Les détails de l'hypothèque ont été modifiés subséquemment par les ententes pertinentes suivantes :

Entente Date Modification apportée

- a)
- b)

4. Comme il y a eu défaut de paiement en violation des conditions de l'hypothèque, les sommes suivantes sont exigibles au 20 \_\_\_\_\_ :

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| a) solde du principal         | \$       |
| b) intérêts                   | \$       |
| c) impôts – débit ou (crédit) | \$       |
| d) débours de protection      | \$       |
| e) autres                     | _____ \$ |

Montant total du solde impayé \_\_\_\_\_ \$

5. Le demandeur réclame à l'encontre du défendeur :
- a) le paiement complet du solde impayé, avec intérêts au taux prévu dans l'acte hypothécaire, ensemble ses modifications, sur la somme de \$, à partir du 20 jusqu'à la date du jugement;
  - b) les frais et dépenses engagés relativement aux biens-fonds et à l'hypothèque, avec intérêts sur ces sommes au taux prévu dans l'acte hypothécaire, ensemble ses modifications, jusqu'à la date du jugement;
  - c) les intérêts sur les arriérés, s'il en est, à partir de la date d'exigibilité des paiements jusqu'à la date du jugement;
  - d) les dépens;
  - e) en cas de défaut du paiement des sommes réclamées, une ordonnance de forclusion, vente et possession;
  - f) un jugement relatif au déficit, s'il en est, entre le produit de la vente tenue en vertu de l'ordonnance de forclusion, vente et possession et le total des sommes réclamées ci-dessus.
6. Le demandeur réclame forclusion, vente et possession contre chaque défendeur qui jouit d'un droit de rachat ou de quelque autre intérêt sur les biens-fonds.

[7. *Le défendeur s'étant porté garant du paiement de sommes dues au demandeur au titre de l'hypothèque, le demandeur demande que jugement lui soit accordé contre ce défendeur pour les sommes garanties.*]

**Signature**

Fait le

20 .

---

Signature

Nom en lettres moulées :

Cour suprême de la Nouvelle-  
Écosse

Entre : [copier l'en-tête uniforme]

demandeur

et

défendeur

**Motion *ex*  
*parte***

**Motion**

[Nom du demandeur], le demandeur dans la présente instance, sollicite une ordonnance de forclusion, vente et possession.

**Preuve à l'appui de la motion**

La preuve à l'appui de la motion est la suivante : affidavit de l'avocat souscrit le 20 et déposé en même temps que le présent avis; affidavit du créancier hypothécaire ou pour son compte souscrit le 20 et déposé en même temps que le présent avis; et affidavit de signification [souscrit le 20 ./qui sera déposé plus tard.]

**Renvoi**

La partie qui présente la motion se fonde sur la règle 72.07 des *Règles de procédure civile*.

**Raison pour laquelle la motion est présentée *ex parte***

La motion est présentée sans préavis parce que le défendeur a perdu son droit de recevoir avis sous le régime de la règle 31 – Avis, et avis sera donné aux grevants de rang inférieur conformément à la règle 35.12.



**Audience**

L'auteur de la présente motion comparâtra devant le juge siégeant en cabinet le  
20 , à [heure], au [palais de justice], situé au , rue , à , en  
Nouvelle-Écosse.

**Signature**

Fait le 20 .

---

Signature

Nom en lettres moulées :

## Cour suprême de la Nouvelle-Écosse

Entre : [copier l'en-tête uniforme]

demandeur

et

défendeur

### Affidavit de l'avocat

Je soussigné [*déclare sous serment/affirme solennellement*] ce qui suit :

1. Je suis l'avocat du demandeur.
2. J'ai une connaissance personnelle des éléments de preuve présentés sous [*serment/affirmation solennelle*] dans le présent affidavit, sauf lorsqu'il est indiqué qu'ils sont présentés sur la foi de renseignements tenus pour véridiques.
3. J'énonce, dans le présent affidavit, la source de tout renseignement dont je n'ai pas une connaissance personnelle et je déclare que je crois cette source.
4. Les biens-fonds qui font l'objet de la forclusion [*sont/ne sont pas*] enregistrés sous le régime de la loi intitulée *Land Registration Act*. Ils portent le NID : .
5. La pièce A est le certificat de Maître \_\_\_\_\_ du 20 \_\_\_\_\_ contenant la liste et les détails de tous les instruments enregistrés ayant une incidence, depuis la date de l'acte de transfert ou du transport fait en faveur du débiteur hypothécaire primitif, sur le titre foncier des biens-fonds faisant l'objet de la forclusion.

OU

5. La pièce A est un extrait du registre parcellaire pour les biens-fonds faisant l'objet de la forclusion contenant la liste de tous les instruments enregistrés ayant une incidence, depuis le \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_, sur les biens-fonds faisant l'objet de la forclusion, et la pièce B est le certificat de Maître \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_

20 contenant les détails de tous les instruments énumérés dans la pièce A.

6. J'ai examiné le relevé de compte sommaire figurant à la pièce B de l'affidavit du mandataire du créancier hypothécaire et j'estime que le demandeur a le droit, en vertu de l'hypothèque, de réclamer les sommes énumérées dans le sommaire.

[7. La pièce 20 est une copie de la lettre de mise en demeure qui a été envoyée aux défendeurs le 20 . ]

[8. La pièce est une copie de la cession de faillite du défendeur [nom]. ]

Fait sous serment/affirmation solennelle )  
devant moi le 20 )  
à , . )  
)  
)

\_\_\_\_\_  
Signature de l'autorité  
Nom en lettres moulées :  
Qualité officielle :

\_\_\_\_\_

## **Certificat afférent à l'enregistrement des actes**

J'atteste que sont énumérés ci-dessous les détails de tous les instruments enregistrés au bureau d'enregistrement des actes du comté où sont situés les biens-fonds visés par l'annexe A qui ont une incidence, depuis la date de l'acte de transfert fait en faveur du débiteur hypothécaire primitif, sur le titre foncier de ces biens-fonds.

### **Signature**

Fait le

20 .

---

Signature de l'avocat  
Nom en lettres moulées :

### **Détails**

## **Certificat afférent à l'enregistrement des titres**

J'atteste que sont énumérés ci-dessous les détails de tous les instruments enregistrés qui figurent dans le registre parcellaire joint en pièce A à mon affidavit d'accompagnement.

### **Signature**

Fait le

20 .

---

Signature de l'avocat

Nom en lettres moulées :

### **Détails**

## Cour suprême de la Nouvelle-Écosse

Entre : [copier l'en-tête uniforme]

demandeur

et

défendeur

**Affidavit du créancier hypothécaire**Je soussigné [*déclare sous serment/affirme solennellement*] ce qui suit :

1. Je suis le [*titre du poste*] du créancier hypothécaire.
2. J'ai une connaissance personnelle des éléments de preuve présentés sous [*serment/affirmation solennelle*] dans le présent affidavit, sauf lorsqu'il est indiqué qu'ils sont présentés sur la foi de renseignements tenus pour véridiques.
3. J'énonce, dans le présent affidavit, la source de tout renseignement dont je n'ai pas une connaissance personnelle et je déclare que je crois cette source.
4. J'ai lu l'avis de poursuite et la déclaration dans la présente instance et je déclare que leur contenu est véridique.
5. La pièce A ci-jointe est une copie certifiée conforme de l'acte hypothécaire du \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ enregistré au bureau d'enregistrement [*des actes de \_\_\_\_\_, en Nouvelle-Écosse, dans le livre \_\_\_\_\_, à la page \_\_\_\_\_ /des titres de \_\_\_\_\_, en Nouvelle-Écosse, n° \_\_\_\_\_*] pour la somme principale initiale de \_\_\_\_\_ \$ par lequel le défendeur \_\_\_\_\_ a hypothéqué des biens-fonds situés à \_\_\_\_\_, en Nouvelle-Écosse.
6. La pièce B renferme un relevé détaillé des dates et des montants de tous les frais et paiements afférents à l'hypothèque depuis le \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_, ainsi qu'un relevé de compte sommaire. Les montants indiqués dans le relevé sommaire sont surlignés dans le relevé détaillé. (*Si un montant du relevé sommaire ne paraît pas dans le relevé*

détaillé, l'affidavit doit expliquer comment il a été calculé par rapport aux informations contenues dans le relevé détaillé.) J'ai examiné toutes les entrées et tous les calculs et tout est correct.

7. À la date du présent affidavit, les paiements hypothécaires accusent un retard de \_\_\_\_\_ mois.

8. Voici les paiements qui ont été faits et les dispositions qui ont été prises depuis l'introduction de la présente action :

9. La pièce C renferme la liste de tous les ententes pertinentes qui ont modifié les conditions hypothécaires, ainsi qu'une copie de ces ententes.

10. La pièce D renferme la liste de tous les frais, y compris les débours de protection, engagés relativement à l'hypothèque qui figurent dans le relevé de compte sommaire de la pièce B, ainsi que les détails de ces frais. Les factures et reçus seront communiqués, en originaux ou en copies, à la Cour et, sur demande, au défendeur et au garant.

Fait sous serment/affirmation solennelle )  
devant moi le 20 )  
à \_\_\_\_\_, )  
)  
)  
)  
)

\_\_\_\_\_  
Signature de l'autorité  
Nom en lettres moulées :  
Qualité officielle :

\_\_\_\_\_

## Relevé de compte sommaire

Adresse des biens-fonds hypothéqués :

Voici un relevé de compte sommaire, à ce jour, du prêt hypothécaire :

- |  |    |  |    |
|--|----|--|----|
| 1. principal au  | 20 | [date<br>de l'hypothèque, du dernier renouvellement ou de la<br>dernière prise en charge, selon la plus récente] | \$ |
| 2. intérêts courus et payés depuis la date indiquée à la<br>case 1   |    |  | \$ |
| 3. autres frais engagés depuis la date indiquée à la case 1          |    |  | \$ |
| 4. sommes payées en principal depuis la date indiquée à<br>la case 1 |    |  | \$ |
| solde :  |    |  |    |
| 5. principal   |    |  | \$ |
| 6. intérêts  |    |  | \$ |
| 7. impôts [débit/(crédit)]   |    |  | \$ |
| 8. autres frais impayés  |    |  | \$ |
| 9. somme réclamée  |    |  | \$ |

Fait le 20

Signature

Nom en lettres moulées :

Poste auprès du créancier hypothécaire :

[Joindre le relevé de compte détaillé.]



Tous les renseignements contenus dans ce sommaire doivent pouvoir être contrôlés par renvoi au relevé détaillé.]

## Cour suprême de la Nouvelle-Écosse

Entre : [copier l'en-tête uniforme]

demandeur

et

défendeur

**Ordonnance de forclusion, vente et possession**

Devant l'honorable juge [nom ou en blanc] siégeant en cabinet

Sur la motion de [nom], il est ordonné ce qui suit :

1. La somme due au demandeur en vertu de l'hypothèque en instance de forclusion est fixée à \$, plus les intérêts sur la somme de \$ [insérer la somme sur laquelle les intérêts sont calculés selon l'alinéa 5a) de la déclaration] au taux de % par année pour la période commençant le 20 et se terminant :

- a) soit quinze jours après le jour de la vente aux enchères publiques, si le créancier hypothécaire achète le bien;
- b) soit quinze jours après le jour où le solde du prix d'achat est payé au shérif ou à la personne qui tient une vente aux enchères publiques, si une personne autre que le créancier hypothécaire achète le bien;

à quoi s'ajoutent les autres frais et débours de protection approuvés par la cour, ainsi que les dépens qui feront l'objet de taxation.

2. À la demande du demandeur, le shérif prendra possession des biens-fonds décrits dans l'acte hypothécaire et en remettra la possession au demandeur ou à la personne que désigne ce dernier.

3. Tout intérêt et droit de rachat en equity de [nom du débiteur hypothécaire/défendeur] et de tous ses ayants droit sur les biens-fonds décrits dans l'acte hypothécaire est frappé d'exclusion et de forclusion à tout jamais et sera vendu par le shérif, son délégué ou une autre

personne nommée par la cour par enchères publiques menées conformément à la procédure pour la vente aux enchères des biens saisis, laquelle est incorporée par renvoi à la présente ordonnance sous réserve des précisions apportées par cette ordonnance-ci ou une ordonnance ultérieure de la cour, à moins que, avant la vente, la somme exigible soit versée, avec dépens, au demandeur. La vente doit être tenue au [palais de justice du comté dans lequel sont situés les biens-fonds faisant l'objet de la forclusion. / Le palais de justice situé au \_\_\_\_\_, en Nouvelle-Écosse.]. Le transport se fera par acte de transfert en faveur de l'acheteur à l'endroit de cette instance. Le produit de la vente sera affecté premièrement aux frais de la vente puis au désintéressement du demandeur jusqu'à concurrence de la créance hypothécaire, tout surplus étant versé au protonotaire.

4. Au moins quinze jours avant la tenue des enchères publiques, le demandeur en avisera le défendeur par poste ordinaire et chaque grevant inscrit de rang inférieur par livraison à Postes Canada à des fins de transmission par par courrier certifié, et il publiera deux annonces de la tenue des enchères publiques, la première dans le \_\_\_\_\_ au moins quinze jours avant la vente et la seconde dans le \_\_\_\_\_ dans les sept jours précédant la vente. La description abrégée des biens-fonds visés à l'annexe A est approuvée pour utilisation dans les avis et annonces.

5. Les grevants de rang inférieur sont assujettis aux conditions de la présente ordonnance si l'avis que prescrit la règle 35.12 à cette fin a été transmis par Postes Canada dans le délai prévu au paragraphe 4. Le grevant de rang inférieur peut défendre ou contester la présente instance en présentant une motion en cabinet avant la date des enchères publiques.

6. Le demandeur enregistrera une copie conforme de la présente ordonnance dans le registre parcellaire des biens-fonds décrits dans l'acte hypothécaire.

7. Le demandeur obtiendra jugement sur la créance hypothécaire contre [nom de chaque défendeur engagé par les covenants, à l'exclusion de tout défendeur failli], le jugement prenant effet le jour où le produit de la vente est versé au demandeur ou, faute de versement, quinze jours après la vente. Par la suite, les intérêts sont calculés conformément à la loi intitulée *Interest on Judgments Act*. L'exécution du jugement est suspendue jusqu'à ce que le demandeur établisse l'existence éventuelle d'un déficit et que la cour ait déterminé son montant. [À noter : Si tous les défendeurs sont en faillite, supprimer le paragraphe 7.]

8. Au moment ou à la suite de l'audition d'une motion en confirmation de la vente, le demandeur pourra présenter au besoin une motion en détermination du montant du déficit, étant entendu qu'aucun déficit ne peut être réclamé à un failli. [À noter : Aucun déficit ne doit être réclamé à un débiteur hypothécaire failli.]

Rendue le

20 .

Le protonotaire,

## Cour suprême de la Nouvelle-Écosse

Entre : [copier l'en-tête uniforme]

demandeur

et

défendeur

**Avis de vente aux enchères publiques**

Seront vendus aux enchères publiques en application d'une ordonnance de forclusion, vente et possession, à moins que ne soient payés, avant la vente, les sommes dues au demandeur en vertu de l'hypothèque en instance de forclusion, plus les dépens qui feront l'objet de taxation :

**Biens-fonds :** [insérer la description autorisée]

Une copie de la description des biens-fonds contenue dans l'acte hypothécaire visé par la forclusion peut être consultée au bureau du shérif pendant les heures d'ouverture.

**Date de la vente :** le 20 .

**Heure de la vente :** midi, heure locale.

**Lieu de la vente :** [palais de justice], , en Nouvelle-Écosse.

**Conditions :** À la vente, un dépôt de 10 % est payable en espèces, par chèque certifié ou par chèque d'un avocat tiré sur un compte fiduciaire, le reste étant payable dans les 15 jours suivants sur délivrance de l'acte de transfert.

**Fait le** 20 .

---

 Encanteur

Avocat du demandeur et  
adresse pour délivrance

## Cour suprême de la Nouvelle-Écosse

Entre : [copier l'en-tête uniforme]

demandeur

et

défendeur

**Affidavit de l'avocat à l'occasion de la confirmation**

Je soussigné [*déclare sous serment/affirme solennellement*] ce qui suit :

1. Je suis l'avocat du demandeur.
2. J'ai une connaissance personnelle des éléments de preuve présentés sous [*serment/affirmation solennelle*] dans le présent affidavit, sauf lorsqu'il est indiqué qu'ils sont présentés sur la foi de renseignements tenus pour véridiques.
3. J'énonce, dans le présent affidavit, la source de tout renseignement dont je n'ai pas une connaissance personnelle et je déclare que je crois cette source.
4. Comme le prescrivait l'ordonnance de forclusion, vente et possession du 20 \_\_\_\_\_, avis de la vente aux enchères publiques, dont copie conforme est fournie en pièce A, a été envoyé au défendeur par poste ordinaire le 20 \_\_\_\_\_.
5. La pièce B renferme des copies conformes des confirmations des délivrances de l'avis de vente aux enchères publiques aux grevants de rang inférieur, effectuées conformément à l'ordonnance.
6. La pièce C renferme des copies conformes de l'avis de la vente aux enchères publiques qui a été publié les 20 \_\_\_\_\_ et 20 \_\_\_\_\_ dans le \_\_\_\_\_, journal publié à \_\_\_\_\_, en Nouvelle-Écosse.
7. La pièce D est une copie conforme d'un certificat de taxation délivré le 20 \_\_\_\_\_ par la Cour des petites créances de la Nouvelle-Écosse, pour la somme de \_\_\_\_\_ \$.

8. La pièce E est le procès-verbal du shérif pour la vente des biens-fonds hypothéqués qui a été tenue le 20 par le shérif pour le compte de .

*Fait sous serment/affirmation solennelle* )  
devant moi le 20 )  
à , . )  
)  
)  
)

\_\_\_\_\_  
Signature de l'autorité  
Nom en lettres moulées :  
Qualité officielle :

\_\_\_\_\_