

# COUR SUPRÊME DE LA NOUVELLE-ÉCOSSE

## Note de pratique

---

### 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) 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 normale pour les ventes de shérif annexée à la présente note de pratique et, si elle a besoin d'adaptations, doit être jointe une note justificative.

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 courrier recommandé ou par courrier certifié 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 normale pour les ventes de shérif par enchères publiques – Instructions au shérif* 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) une copie conforme de la confirmation de délivrance de l'avis aux grevants de rang inférieur (formule 35.12) 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 ou les reçus relatifs à la demande, en originaux ou en copies conformes, doivent être disponibles en cour pour inspection. L'avocat du demandeur déposera une note d'accompagnement expliquant et justifiant chaque revendication.

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. 1re 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 au paragraphe 3.5, et un calcul du montant du déficit.

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 au 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 forclore 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.

## Procédure normale pour les ventes de shérif par enchères publiques

### Instructions au shérif

1. Sur réception, du demandeur ou de son avocat, d'une copie conforme d'une ordonnance de forclusion, vente et possession, de six copies de la description des biens-fonds objets de la vente et de six copies de l'avis d'enchères publiques, le shérif, le shérif adjoint ou la personne autorisée par ordonnance judiciaire procède à la vente, par enchères publiques, des biens-fonds et des chatels visés par l'ordonnance, à compter du moment et à l'endroit indiqués dans l'avis, sauf dans les cas suivants :
  - a) le demandeur ou l'avocat dépose un avis de désistement de l'instance auprès du protonotaire et copie conforme de l'avis est remise au shérif avant le moment de la vente;
  - b) le demandeur, l'avocat, le shérif, le shérif adjoint ou la personne autorisée par ordonnance judiciaire annonce publiquement, à l'endroit et au moment de la vente, que la vente est reportée à une certaine date (un seul report est permis sans nouvelle ordonnance judiciaire), auquel cas :
    - (i) si le report est de trente jours ou moins, aucun avis ou publicité supplémentaire n'est nécessaire,
    - (ii) si le report est pour une période supérieure à trente jours, le shérif vend les biens-fonds et chatels au moment et à l'endroit indiqués dans un avis révisé qui est expédié par courrier recommandé ou certifié au débiteur hypothécaire et aux grevants de rang inférieur, et publié une fois, au moins dix jours avant la nouvelle date de la vente, dans l'un des journaux où la vente a été annoncée précédemment;
  - c) la cour en ordonne autrement.
2.
  - a) L'enchère minimum est un montant qui correspond à la somme des honoraires du shérif et des impôts fonciers impayés.
  - b) À la vente, l'acheteur verse au shérif un dépôt de dix pour cent du prix d'achat, payable en espèces, par traite bancaire, par chèque d'un avocat tiré sur un compte fiduciaire ou par chèque certifié.
  - c) Dans les quinze jours qui suivent la date de la vente, ou dans le délai supplémentaire de quinze jours au maximum imparti par écrit par le demandeur ou son avocat, l'acheteur verse le solde du prix d'achat au shérif contre l'acte de transfert et, le cas échéant, l'acte ou les actes de vente que le shérif délivre à l'acheteur ou à son représentant. Si l'acheteur omet

de verser le solde du prix d'achat dans les délais prévus, le dépôt est confisqué et est appliqué en premier lieu aux honoraires du shérif, en deuxième lieu aux impôts fonciers impayés et en troisième lieu à la demande du demandeur. De plus, le shérif, le shérif adjoint ou la personne autorisée revendra les biens-fonds et chatels au moment et à l'endroit indiqués dans un nouvel avis, qui fera l'objet d'annonces publicitaires conformément aux conditions de l'ordonnance d'origine.

d) Quand l'acheteur est le créancier hypothécaire et que personne d'autre n'a droit, même partiellement, au produit de la vente, le shérif peut, sur réception de la somme correspondant à l'enchère minimum, délivrer l'acte de transfert à l'acheteur ou à son représentant.

3. L'acte de transfert doit faire état des détails d'enregistrement de l'hypothèque objet de la forclusion.
4. Après le paiement de ses honoraires et des impôts fonciers, le shérif utilise le reste du produit de la vente pour verser au demandeur ou à son avocat la somme due en vertu de l'hypothèque objet de la forclusion et les dépens, et le solde au protonotaire jusqu'à nouvelle ordonnance.