

## 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 de la Nouvelle-Écosse* (les *Règles*) 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* prévoit qu'un créancier hypothécaire peut demander la forclusion, vente et possession par dépôt d'un avis de requête, 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 que l'obtention d'une ordonnance de vente de biens placés sous séquestre. Il arrive à la cour d'ordonner des réparations moins courantes, telles que 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*.

### 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, y compris des hypothèques garantissant des obligations futures, telles que des marges de crédit ou des cartes de crédit;
- b) des sûretés complexes, telles que 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 en 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 types 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 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*. 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 de poursuite. 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 ne doit pas être postérieure 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 une 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 une 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 dans les instructions concernant la tenue d'une vente aux enchères par suite d'une forclusion annexées 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 dans le comté dans lequel sont situés les biens-fonds faisant l'objet de la forclusion, sauf ordonnance contraire de la cour.

Tous les comtés ne disposent plus nécessairement de palais de justice. Si les biens-fonds sont situés dans le comté de Victoria, de Guysborough ou de Queens, ou dans tout autre comté dans lequel l'unique palais de justice sera fermé à l'avenir, l'ordonnance devra préciser un palais de justice.

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 sous le régime de la loi intitulée *Land Registration Act*. La description abrégée doit, en tous les cas, contenir assez de détails pour permettre 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 pourra 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 en obtention d'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 soit modifiée et signifiée de nouveau.

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 sur le solde impayé, 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. En outre, s'ils doivent être vendus séparément, l'ordonnance devrait énoncer des directives claires au shérif pour ce qui est du calcul du crédit à porter au compte de la deuxième vente.

## 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 remis à Postes Canada pour transmission par courrier recommandé à chaque grevant de rang inférieur nommé dans le certificat de l'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 vente

La vente aux enchères publiques suivra autant que possible, compte tenu des circonstances, les instructions concernant la tenue d'une vente aux enchères par suite d'une forclusion.

## 2.9 La procédure d'après-vente

Après la vente aux enchères publiques, 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 confirmation que l'avis au grevant de rang inférieur a été remis à Postes Canada pour transmission par courrier recommandé 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 de toute annonce publicitaire pertinents.

#### 2.10 Dépens

Veillez vous reporter à la règle 77, tarif E des *Règles*. 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 solde impayé 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 de la Nouvelle-Écosse*.

#### 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 *Règles* empêchent maintenant le recouvrement de débours de protection engagés après la date d'entrée en vigueur du jugement par défaut, soit quinze jours suivant la date de la vente aux enchères ou d'un autre événement prévu à la règle 72.11(3), exception faite des dépenses directes engagées dans la revente, telles que la commission d'un courtier immobilier. Les honoraires d'avocat afférents à la revente ne sont pas recouvrables puisqu'ils sont compris



dans les frais et dépens taxés. Voir [TRADUCTION] « [...] les règles de droit qui doivent prévaloir à l'égard de la réparation [...] » dans la loi intitulée *Judicature Act*, al. 46b).

b) 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, à l'égard de frais qui sont réclamés et qui ont été engagés avant la date d'entrée en vigueur 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.

c) Le montant sera déterminé par rajustement de 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 possibilité de recouvrer de ces frais.

d) 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 en obtention d'un jugement sur solde impayé doivent être déposées dans les six mois qui suivent la vente du shérif, sur préavis de dix jours. La cour ne reconnaîtra que les dépenses qui sont admises par l'hypothèque, qui ont été faites par nécessité pour préserver et protéger le bien-fonds avant la date d'entrée en vigueur et 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 en obtention d'un jugement sur solde impayé 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) Le créancier hypothécaire qui souhaite faire ajourner l'audition d'une motion en obtention d'un jugement sur solde impayé doit présenter une motion en ajournement à une date précise, sauf si un juge permet l'audition d'une motion en ajournement sans que soit fixée une date. La motion en ajournement à une date précise peut être présentée par correspondance comprenant des observations sur les raisons de la demande, tout ajournement antérieur, la date à laquelle le créancier hypothécaire sera prêt, le consentement du débiteur hypothécaire, si l'avis de motion a été signifié, et une date et heure convenables pour l'audition de la motion ajournée. Si la motion est ajournée du fait qu'une signification substitutive soit nécessaire, les observations doivent indiquer le temps estimatif requis pour obtenir une ordonnance de signification substitutive et lui donner effet. Si elle est ajournée en raison de l'acceptation d'une vente, des renseignements au sujet du temps requis pour la clôture doivent être fournis.

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

### 3.7 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.

### 3.8 Dépens

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

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 solde impayé. 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.).

Remarque : Si cette procédure est suivie, la motion pour jugement sur solde impayé n'ouvre pas droit à dépens.

## V. Forclusion simple

5.1 Pendant des siècles, la pratique consistait à engager une poursuite en forclusion ou en vente. Voir, par exemple, la loi intitulée *The Nova Scotia Judicature Act, 1884*, R.S.N.S. 1884, c. 104, dont l'ordonnance LI, les règles 10 et 11 portant sur [TRADUCTION] « une poursuite en forclusion ou en vente » et la formule n° 5 portant sur la [TRADUCTION] « vente ou forclusion ». L'autre recours que constitue la [TRADUCTION] « vente » a fini par devenir la [TRADUCTION] « forclusion et vente », la demande devenant une demande de [TRADUCTION] « forclusion ou [de] forclusion et vente ». Voir « Foreclosures », « Originating Notice (Action) and Statement of Claim », 1978, et *Practice Memorandum No. 13, Foreclosure Proceedings and Forms*, 1994, du juge en chef Cowan. Bien que les créanciers hypothécaires poursuivaient en vue d'obtenir d'autres réparations, la pratique consistait à demander la forclusion et la vente et non la forclusion simple.

5.2 La règle 72.15 des *Règles de procédure civile de la Nouvelle-Écosse* de 2008 reconnaissait la « forclusion simple » comme un autre recours. Récemment, les créanciers hypothécaires ont choisi d'exercer ce recours, bien qu'il ait pour effet d'éteindre la dette hypothécaire lorsque le créancier hypothécaire n'est plus en mesure de permettre le rachat, comme dans le cas où ce dernier vend le bien faisant l'objet de la forclusion à un tiers avec qui il n'a aucun lien de dépendance.

5.3 La forclusion simple est, semble-t-il, plus attrayante lorsque le débiteur hypothécaire n'est plus responsable à l'égard de la promesse de paiement, comme dans le cas d'une faillite, ou lorsque les circonstances mêmes ayant donné lieu au défaut, comme la perte d'emploi du débiteur hypothécaire, ne justifient pas les frais d'obtention d'un jugement sur solde impayé.

5.4 La règle 72 – Hypothèques énonce maintenant des directives précises sur les motions en forclusion simple. Ces directives sont issues de discussions tenues en cabinet entre les juges siégeant en cabinet et les avocats qui ont demandé la forclusion simple.

5.5 Le recours comporte deux étapes. Premièrement, lorsqu'elle rend une ordonnance initiale de forclusion, la cour fixe un délai pour le rachat d'un bien grevé d'une hypothèque. Deuxièmement, si le délai échoit sans que le bien soit racheté, la cour rend une ordonnance définitive de forclusion qui reconnaît que les droits de rachat sont éteints et que le créancier hypothécaire est le propriétaire inconditionnel du bien.

5.6 Les formules types d'ordonnance initiale de forclusion et d'ordonnance définitive de forclusion sont annexées à la présente note de pratique. Toute dérogation à celles-ci doit être portée à l'attention du juge siégeant en cabinet.

5.7 Les parties doivent se reporter aux règles 72.15, 72.16 et 72.17 pour connaître ce qu'il faut prouver dans le cadre de motions en forclusion simple et ce qu'il faut inclure dans les ordonnances. La règle 35.12 portant sur les grevants de rang inférieur prévoit que, dans les cas de forclusion simple, l'avis à ces derniers est fait de la manière habituelle. La forme de l'avis a été modifiée afin de permettre la forclusion simple.

## **Instructions concernant la tenue d'une vente aux enchères par suite d'une forclusion**

### **Introduction**

Les présentes instructions s'adressent au shérif, au shérif adjoint et à l'avocat qui tient une vente aux enchères publiques en application d'une ordonnance de forclusion, vente et possession. Sauf ordonnance contraire, elles doivent être suivies.

### **Moment de la vente aux enchères**

Vous et l'avocat du demandeur fixerez une date et une heure pour la vente aux enchères. Elle doit être tenue au palais de justice dans le comté dans lequel sont situés les biens-fonds ou à un autre palais de justice précisé dans l'ordonnance.

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

L'avocat du demandeur vous délivrera une copie certifiée conforme de l'ordonnance de forclusion, vente et possession. Vous devez la montrer à quiconque le demande jusqu'à ce que vous délivriez un rapport au sujet de la vente aux enchères et de la vente. L'avocat vous fournira en outre six copies de la description des biens-fonds faisant l'objet de la vente aux enchères, l'avis de vente aux enchères publiques et une liste de tous les biens meubles à vendre avec le bien-fonds. Vous devez faire afficher une copie de l'avis dans un lieu public au palais de justice où la vente doit être tenue et remplacer l'avis si vous vous apercevez qu'il a été enlevé avant la vente.

### **Taxes municipales**

Vous obtiendrez, directement ou par l'entremise de l'avocat du demandeur, un certificat de taxes indiquant le montant de taxes municipales constituant une charge grevant les biens-fonds ayant préséance sur l'hypothèque faisant l'objet de la forclusion.

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

Vous et l'avocat du demandeur pouvez modifier les date et heure fixées pour la tenue de la vente aux enchères avant qu'un avis de la vente soit donné ou qu'une annonce soit affichée ou ait été remise pour publication. Le demandeur peut demander le report de la vente aux enchères après que l'avis a été donné ou que l'annonce a été affichée ou remise pour publication. Vous et l'avocat du demandeur fixerez de nouvelles date et heure. Si le report est de trente jours ou moins par rapport à la date initiale, le demandeur n'a pas à délivrer de nouveaux avis ou à publier de nouvelles annonces, mais vous, votre mandataire, l'avocat du demandeur ou son mandataire devez annoncer les nouvelles date et heure aux lieu, date et heure fixés dans l'annonce. À défaut, les exigences relatives à l'avis et à l'annonce s'appliquent, et des efforts doivent être faits pour informer les enchérisseurs éventuels qui pourraient se présenter aux date et heure initiales.

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

Vous devez annuler la vente aux enchères sur réception d'une copie certifiée conforme soit d'un avis de désistement de l'instance en forclusion soit d'une ordonnance annulant la vente aux enchères.

**Tenue de la vente aux enchères**

Au moment fixé pour la tenue de la vente aux enchères, vous annoncerez la vente aux enchères en lisant l'avis d'enchères publiques. Par la suite, vous lirez à haute voix les conditions de vente ou en distribuerez une copie, vous ferez un appel aux enchères et noterez et lancerez les enchères, vous donnerez un avertissement lorsque vous serez sur le point d'adjuger le bien à l'enchérisseur qui semble le plus offrant et vous vendrez les biens-fonds, et tous biens meubles qui sont compris, à l'enchérisseur le plus offrant.

**Conditions de vente**

Vous lirez à haute voix les conditions suivantes, ou vous en distribuerez une copie, au moment fixé pour la tenue de la vente aux enchères et avant de faire un appel aux enchères :

- (1) L'encanteur ne tiendra pas compte d'une enchère d'un montant inférieur aux honoraires de l'encanteur, aux frais afférents au certificat de taxes et aux taxes municipales constituant une charge grevant les biens-fonds ayant préséance sur l'hypothèque faisant l'objet de la forclusion, montant appelé enchère minimale dans les présentes instructions.
- (2) L'acheteur doit verser un dépôt de dix pour cent du prix de vente, ou le montant de l'enchère minimale, selon le montant que l'encanteur estime le plus élevé, immédiatement après la vente aux enchères.
- (3) L'acheteur doit verser le dépôt de dix pour cent en espèces, par traite bancaire, par chèque d'un avocat tiré sur un compte fiduciaire ou par chèque certifié par une institution financière reconnue.
- (4) L'acheteur doit verser le solde à l'encanteur au plus tard quinze jours après la vente.
- (5) L'acheteur et le demandeur peuvent convenir par écrit de prolonger jusqu'à trente jours après la vente le délai imparti pour le paiement du solde.
- (6) En échange du paiement du solde du prix d'achat, l'encanteur délivrera à l'acheteur un acte de transfert faisant état de l'hypothèque faisant l'objet de la forclusion et de son enregistrement ou de ses détails d'enregistrement et transférant tout intérêt dans les biens-fonds que détenait le débiteur hypothécaire lorsque l'hypothèque a été contractée ou après. Si des biens meubles sont compris, l'encanteur délivrera un acte de vente les décrivant.
- (7) Si l'acheteur omet de verser le solde du prix d'achat dans le délai imparti, le dépôt est confisqué.
- (8) La vente est aussi régie par les conditions de l'ordonnance de forclusion, vente et possession, et par toute autre ordonnance se rapportant à la vente aux enchères ou à la vente, par l'annonce publiée au sujet de la vente aux enchères et par les lois en matière de vente aux enchères publiques et de forclusion et de vente.



**Clôture**

Vous devez finaliser la vente de la façon prévue dans l'ordonnance de forclusion, vente et possession, dans les conditions de vente et dans toute autre ordonnance, sauf si le demandeur est l'acheteur et le montant enchéri n'est pas supérieur à celui de l'enchère minimale et à celui de la dette hypothécaire établi dans l'ordonnance de forclusion, vente et possession. Dans le dernier cas, vous pouvez obtenir seulement le montant de l'enchère minimale du demandeur puis l'affecter au paiement de vos frais, des frais afférents au certificat de taxes et des taxes municipales. Dans tous les autres cas, vous devez affecter le produit de la vente d'abord au paiement des frais couverts par l'enchère minimale, puis le distribuer au demandeur pour couvrir le montant de la dette hypothécaire établi dans l'ordonnance de forclusion, vente et possession et dans toute autre ordonnance, et enfin verser le solde au notaire en attendant une ordonnance de répartition des fonds excédentaires.

**Omission de remettre le dépôt**

Si l'acheteur omet de remettre le dépôt immédiatement après la vente, vous pouvez exercer une des mesures suivantes, à votre appréciation :

- (1) mettre fin à la vente, déclarer la vente aux enchères terminée et faire rapport à la cour;
- (2) mettre fin à la vente, vérifier si d'autres enchérisseurs éventuels sont toujours présents et si le deuxième enchérisseur le plus offrant maintient cette enchère, et poursuivre la vente aux enchères en commençant par la deuxième enchère la plus forte;
- (3) si vous êtes convaincu que l'acheteur a omis de remettre le dépôt dans une forme prescrite et peut être en mesure de le faire avant que d'autres enchérisseurs éventuels quittent les lieux de la vente, offrir à l'acheteur un délai raisonnable pour remettre le dépôt dans une forme prescrite, à défaut de quoi vous pourrez exercer la première ou la deuxième mesure ci-dessus.

**Omission de verser le solde**

Si l'acheteur omet de verser le solde du prix d'achat avant le délai imparti pour la clôture, vous devez mettre fin à la vente et faire rapport à la cour.

**Répartition du dépôt après qu'il est mis fin à une vente**

S'il est mis fin à la vente en raison du défaut de l'acheteur de verser le solde du prix d'achat, vous devez affecter le dépôt d'abord au paiement de vos frais et dépenses, puis des taxes municipales constituant une charge ayant préséance sur l'hypothèque, et enfin à la dette hypothécaire.

**Tenue d'une nouvelle vente aux enchères après qu'il est mis fin à une vente**

Vous ou l'avocat du demandeur pouvez fixer la tenue d'une nouvelle vente aux enchères après avoir mis fin à une vente. Les exigences prévues dans l'ordonnance de forclusion, vente et possession relatives à l'avis et à l'annonce s'appliquent à la nouvelle vente aux enchères, tout

comme les présentes instructions et toute autre ordonnance.

20

N<sup>o</sup>

## 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 sollicite 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 :

<u>Entente</u>	<u>Date</u>	<u>Modification apportée</u>
----------------	-------------	------------------------------

- 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 :

20

N°

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 de la Nouvelle-Écosse*.

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

La motion est présentée sans préavis à quiconque 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 comparaitra 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 :

20

N°

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 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**

20

N°

## 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,*



## 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 de l'hypothèque, du dernier renouvellement ou de la dernière prise en charge, selon la plus récente]	\$
2.	intérêts courus et payés depuis la date indiquée au point 1	\$
3.	autres frais engagés depuis la date indiquée au point 1	\$
4.	sommes payées en principal depuis la date indiquée au point 1	\$
	solde :	
5.	principal	\$
6.	intérêts	\$
7.	taxes et 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.]

20

N°

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 laisser vide] 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 [du débiteur hypothécaire / de nom du 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 aux instructions concernant la tenue d'une vente aux enchères par suite d'une forclusion, lesquelles sont incorporées 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 [*dans un palais de justice dans le comté dans lequel sont situés les biens-fonds faisant l'objet de la forclusion / au palais de justice situé à \_\_\_\_\_, en Nouvelle-Écosse*]. Le transport se fera par acte de transfert en faveur de l'acheteur. 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 à l'endroit où se déroule la présente instance.

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 remise de l'avis à Postes Canada pour transmission par courriel recommandé, 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 à ceux-ci que prescrit la règle 35.12 a été remis à 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. [Remarque : Si tous les défendeurs sont faillis, 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 réclaté à un failli. [Remarque : Aucun déficit ne doit être réclaté à un débiteur hypothécaire failli.]

Rendue le 20 .

Le protonotaire,

---

20

N°

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 :** Le palais de justice à , 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

20

N°

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

somme de 20 par la Cour des petites créances de la Nouvelle-Écosse, pour la \$.

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 :

\_\_\_\_\_



20

N°

Cour suprême de la Nouvelle-Écosse

Entre : [copier l'en-tête uniforme]

demandeur

et

défendeur

**Ordonnance initiale de forclusion**

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

Sur la motion du demandeur, il est ordonné et déclaré ce qui suit :

1. Il y a eu défaut de paiement de l'hypothèque consentie [au demandeur/ à nom] par [le défendeur/nom] datée du 20 et enregistrée dans le 20 dans [livre et page / registre parcellaire].
2. Le défendeur, et toute autre personne ayant le droit de racheter l'hypothèque, peut exercer son droit de rachat en payant au demandeur la somme due sur l'hypothèque avant midi le 20 .
3. La somme due sur l'hypothèque est fixée à \$, plus les intérêts au taux de % par année à compter du 20 jusqu'à la date de rachat calculée [mensuellement/semestriellement/non d'avance/autrement], à quoi s'ajoutent les autres frais et débours de protection approuvés par la cour, ainsi que les dépens de \$.
4. Le droit de rachat du défendeur, ou de ses ayants droit, sur le bien grevé d'une hypothèque est éteint, sauf si un droit de rachat est exercé avant le délai imparti ou sauf ordonnance contraire d'un juge.
5. Le demandeur peut présenter une motion, en prévision de l'expiration du droit de rachat, en vue de l'obtention d'une ordonnance définitive de forclusion portant que tout droit, titre, intérêt ou toute propriété ou demande du défendeur, ou de ses ayants droit, à l'égard du bien grevé d'une hypothèque est frappé d'exclusion et de forclusion à tout jamais.

6. La motion visant à obtenir une ordonnance définitive de forclusion doit être faite le 20 à heure au palais de justice à , sauf ordonnance contraire d'un juge.

7. Au moins quinze jours avant le jour fixé par la présente ordonnance pour l'audition de la motion en obtention d'une ordonnance définitive de forclusion, le demandeur doit remettre à Postes Canada un avis de motion pour livraison par poste ordinaire à la dernière adresse connue du défendeur et un avis de motion et un avis au grevant de rang inférieur pour livraison par courrier recommandé à chaque grevant de rang inférieur.

8. Le paragraphe intitulé [TRADUCTION] « Preuve » dans l'avis de motion peut être libellé ainsi :

Sauf ordonnance contraire d'un juge, la preuve à l'appui de la motion est constituée d'un affidavit de l'avocat déposé deux jours avant l'audition de la motion établissant, comme prescrit, que l'avis de motion et l'avis au grevant de rang inférieur ont été remis à Postes Canada et que le bien grevé d'une hypothèque n'a pas été racheté.

9. Une fois l'avis de motion et l'avis au grevant de rang inférieur remis à Postes Canada pour transmission au grevant de rang inférieur, ce dernier est lié par les conditions de la présente ordonnance.

10. Par dérogation à la présente ordonnance, le grevant de rang inférieur peut contester la demande en déposant un avis de défense ou un avis de contestation avant le délai imparti pour le rachat, ou à tout autre moment que le permet un juge.

11. Si un avis de défense ou un avis de contestation est déposé, le demandeur et la partie défenderesse ou la partie qui conteste l'avis doivent comparaître aux date, heure et lieu fixés pour l'audition de la motion en obtention d'une ordonnance définitive de forclusion, et le juge peut donner des directives relatives à la tenue de l'instance.

12. Dans l'une ou l'autre des situations suivantes, le demandeur doit, dès que possible, prendre toutes les mesures nécessaires afin que les archives publiques, dont [*le registre parcellaire/autre*], montrent que la responsabilité à l'égard de la dette hypothécaire s'est éteinte :

a) une personne a racheté le bien grevé d'une hypothèque;

b) le demandeur, ou un cessionnaire qui détient le bien faisant l'objet de la forclusion pour le demandeur, a cessé d'être en mesure de permettre le rachat, notamment dans le cas où le bien a été vendu à un tiers n'ayant aucun lien de dépendance avec lui.

Fait le

20 .

Le protonotaire,

---

20

N°

## Cour suprême de la Nouvelle-Écosse

Entre : [copier l'en-tête uniforme]

demandeur

et

défendeur

### **Ordonnance définitive de forclusion**

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

Par ordonnance initiale de forclusion datée du 20 , la cour a déclaré qu'il y a eu défaut de paiement de l'hypothèque consentie [au demandeur/ à nom] par [le défendeur/nom] datée du 20 et enregistrée dans le 20 dans [livre et page / registre parcellaire].

Et, par la même ordonnance, la cour a établi le montant de la dette hypothécaire, fixé un délai pour le rachat et prescrit qu'avis soit donné aux défendeurs et aux grevants de rang inférieur.

L'hypothèque n'a pas été rachetée et le délai est échu.

Sur la motion du demandeur, il est ordonné et déclaré ce qui suit :

1. L'ordonnance initiale de forclusion et toutes instances ultérieures sous-jacentes sont ratifiées et confirmées.
2. Le droit, le titre, l'intérêt, la propriété ou la demande [du défendeur/autre] et de tous ses ayants droit à l'égard du bien grevé d'une hypothèque est frappé d'exclusion et de forclusion à tout jamais à compter de la date de la présente ordonnance.
3. Le demandeur doit enregistrer une copie certifiée conforme de la présente ordonnance dans [le registre parcellaire/autre] à l'égard du bien grevé d'une hypothèque.

4. Le demandeur doit faire rapport à la cour du fait qu'il a pris toutes les mesures nécessaires afin que les archives publiques montrent que la responsabilité à l'égard de la dette hypothécaire s'est éteinte lorsque le demandeur a cessé d'être en mesure de permettre le rachat.

5. Le demandeur a droit à la possession du bien.

Fait le 20 .

Le protonotaire,

---