



Qu'est-ce qu'une forclusion?

La forclusion est un processus par lequel un **prêteur** force la vente d'une propriété afin de récupérer le solde impayé d'un prêt ou d'un intérêt foncier d'un **emprunteur**. Le processus et la forme de la forclusion au Yukon sont différents de ceux d'autres provinces et territoires, il est donc important de ne pas l'oublier quand vous cherchez de l'information sur Internet.

Vous êtes menacé de forclusion? Un prêteur collaborera peut-être avec vous pour vous permettre de conserver votre maison, par exemple en négociant un plan de paiement réduit pour un certain temps ou en vous permettant de vendre la propriété sans entamer les démarches de forclusion, ce qui évite qu'un jugement soit émis contre vous.

ÉTAPES DE LA FORCLUSION

Le prêteur ne se fait pas payer. L'emprunteur recevra une lettre de l'avocat du prêteur (habituellement de l'extérieur du Yukon) exigeant le paiement.

1) **Une requête est déposée par le prêteur** en **Cour**, accompagnée d'un Affidavit et d'autres documents qui appuient la demande.

2) **Le prêteur est signifié de la requête.**

Vérifiez les pièces justificatives pour vous assurer que le solde impayé est exact.

- Les locataires peuvent aussi être nommés dans la procédure, donc s'il y a un locataire, il sera sans doute aussi signifié.
- L'emprunteur et/ou le locateur peuvent continuer à habiter dans la maison pendant la procédure, sauf en cas d'ordonnance contraire de la Cour.

3) **Si l'emprunteur souhaite répondre** à la requête, il doit déposer un [Acte de comparution \(Formule 9\)](#) dans les 7 jours qui suivent la signification.

Si un avocat représente l'emprunteur, l'avocat déposera l'Acte de comparution. **Si vous ne déposez pas d'Acte de comparution, il est possible que vous ne soyez pas informé des autres mesures prises!**

4) **Une réponse doit être déposée dans les 21 jours qui suivent.** Une [Réponse \(Formule 11\)](#) appuyée par un [Affidavit \(Formule 59\)](#) peut demander :

Un délai de rachat : ce délai donne le temps à l'emprunteur de racheter l'hypothèque pour éviter la forclusion, par exemple en vendant la propriété. Généralement, la Cour accordera seulement un délai de rachat prolongé (maximum de 6 mois) si la valeur estimative de la propriété est plus élevée que le solde impayé du prêt hypothécaire. Par exemple, si la propriété est évaluée à 250 000 \$ et que le solde total impayé du prêt hypothécaire plus tous les coûts associés à la procédure s'élèvent à 200 000 \$, un délai de rachat sera peut-être accordé. S'il y a un désaccord quant à l'évaluation effectuée par la banque, l'emprunteur fait faire une évaluation de la propriété par un professionnel et le rapport doit être inclus dans l'Affidavit qui accompagne la réponse; ou

Rétablissement de l'hypothèque : Si l'emprunteur peut payer les arriérés et les frais, il évitera peut-être la forclusion. La [Loi sur l'organisation judiciaire](#) permet le rétablissement une fois pendant la durée du prêt hypothécaire. Pour connaître le coût du rétablissement de l'hypothèque, communiquez avec l'avocat qui représente le prêteur dans la procédure.

Définitions des termes utilisés dans ce guide :

Emprunteur (débitteur): la personne qui a emprunté de l'argent. Comprend toutes les personnes dont le nom apparaissait sur l'hypothèque.

Cour : Cour suprême du Yukon.

Prêteur (créancier): habituellement une banque qui prête l'argent pour l'achat d'une propriété. Il pourrait aussi s'agir d'un créancier privilégié

Ordonnance conditionnelle : une ordonnance qui comporte une condition

Ordonnance fixant les modalités de la vente : permet de placer l'annonce de la mise en vente de la propriété et la vente de la propriété

Ordonnance définitive : transfère la propriété

- 5) **Avis d'audience.** Si le prêteur répond, il recevra un Avis d'audience après le délai de réponse. L'audience visera à donner au prêteur **une ordonnance conditionnelle** qui :
- fixe un délai de rachat;
 - précise le solde impayé;
 - déclare que l'hypothèque est encore valable;
 - émet une ordonnance fixant les modalités de la vente (c.-à-d. comment la vente se déroulera); et
 - émet un jugement contre l'emprunteur.

Une **ordonnance fixant les modalités de la vente** peut être émise à une autre étape après que l'ordonnance conditionnelle ait été accordée, mais il est pratique courante pour certains avocats de l'inclure dans la même audience.

Vous pouvez assister à l'audience. Si vous êtes dans l'impossibilité d'y assister ou si vous choisissez de ne pas y assister, vous devez vous assurer d'avoir répondu afin de recevoir une copie de l'ordonnance qui sera émise.

- 6) **Délai de rachat.** Si l'emprunteur bénéficie d'un délai de rachat prolongé, il peut payer l'hypothèque pendant ce temps, habituellement en vendant la propriété et en affectant le produit de la vente au solde impayé. À la fin du délai de rachat, si l'emprunteur n'a pas racheté l'hypothèque, le prêteur embauchera des agents immobiliers pour placer l'annonce de la mise en vente de la propriété et vendre la propriété.
- 7) **Les offres** faites sur la propriété sont sujettes à l'approbation du tribunal.
- 8) **Ordonnance de vente.** Le prêteur reviendra en cour pour obtenir une ordonnance de vente.
- Le prêteur doit montrer qu'il a fait un effort légitime pour obtenir la meilleure valeur possible pour votre propriété.
 - L'emprunteur peut comparaître à l'audience pour se plaindre du prix (c.-à-d. qu'il est inférieur à la valeur du marché). Des preuves appuyant la déclaration doivent être déposées au tribunal à l'avance, mais l'emprunteur peut aussi comparaître à l'audience pour présenter ces preuves.
 - D'autres acheteurs intéressés peuvent aussi comparaître à l'audience et présenter une meilleure offre.
 - Le juge approuvera une offre et fixera la date de clôture pour l'ordonnance de vente.
- 9) **Paiement du produit de la vente.** Quand la vente est complétée, le produit de la vente sert à payer en ordre de priorité :
- a) les impôts fonciers sur la propriété,
 - b) les frais de copropriété,
 - c) la commission des agents immobiliers,
 - d) les honoraires d'avocat,
 - e) le prêteur, les privilèges (jugements, marges de crédit ou autres intérêts garantis par la propriété); puis
 - f) l'emprunteur.

Si la propriété est vendue pour un montant moins élevé que le montant dû (un « déficit »), le prêteur a un jugement contre l'emprunteur pour le reste du montant. Si l'hypothèque était assurée (par exemple, par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le prêteur peut souvent être payé directement par l'assureur, cependant, il est possible qu'il poursuive l'emprunteur pour le montant du déficit. Si la propriété est vendue pour un montant plus élevé que le montant dû et les frais, l'emprunteur recevra le produit de la vente.

Une autre option beaucoup plus rare est que le prêteur demande une ordonnance définitive, ce qui permet au prêteur de prendre possession immédiate. Ceci est accordé seulement dans les cas extrêmes.