

COUR SUPRÊME DU YUKON

DIRECTIVE DE PRATIQUE N° 49

*Notes explicatives dans le cadre
d'une pétition en forclusion*

Lorsqu'un avocat dépose une pétition en forclusion en vertu de la Règle 57, elle devrait être accompagnée des notes explicatives qui suivent :

Notes explicatives

Le présent résumé n'est pas destiné à remplacer l'avis d'un avocat ou les dispositions des *Règles de pratique*.

Est jointe une pétition en forclusion à l'intention de la Cour suprême. Cette pétition est accompagnée d'un affidavit qui comprend les documents dont il est fait mention dans la pétition. Ce résumé ne contient que des explications sommaires des questions qui peuvent être soulevées dans le cadre d'une instance en forclusion. Le juge saisi de la demande déterminera ce qui est juste pour les parties et ce qui doit être ordonné. À l'issue de la présente instance, votre intérêt dans le bien-fonds pourrait être forclos et un jugement pourrait être rendu contre vous à titre personnel pour la dette hypothécaire.

1. Si vous souhaitez présenter vos observations à la Cour avant que ne soit rendue une ordonnance et que vous voulez être avisé de toute nouvelle procédure, vous devez remplir un document intitulé « acte de comparution » avant l'expiration du délai prévu dans la pétition déposée au greffe et en fournir une copie à l'adresse du pétitionnaire aux fins de signification. Il est possible d'obtenir un « acte de comparution » au greffe de la Cour ou en consultant la page Règles de procédure et formules du Yukon à l'adresse www.yukoncourts.ca.
2. Tous les faits que vous désirez soumettre à la Cour doivent être présentés dans un affidavit déposé au greffe de la Cour et signifié à toutes les parties.
3. Le pétitionnaire demande ce qui suit :
 - a) une ordonnance déclaratoire portant que des sommes sont dues en vertu de l'hypothèque;
 - b) une déclaration indiquant le solde dû, lequel peut être le solde hypothécaire total. Si vous estimez que le montant réclamé n'est pas exact, vous devez produire un affidavit faisant état de votre prétention et en envoyer une copie à l'avocat du pétitionnaire.

- c) un délai de rachat avant la fin duquel le solde dû doit être payé pour éviter la forclusion. Le délai de rachat habituel est de six mois, mais le pétitionnaire peut demander que cette période soit raccourcie. Si vous contestez, vous devez produire un affidavit faisant état de vos objections et en envoyer une copie à l'avocat du pétitionnaire;
 - d) le pétitionnaire demande habituellement que soit rendu un jugement contre le débiteur hypothécaire et contre toute garantie en leur nom personnel pour les sommes dues en vertu de l'hypothèque à la date de l'audience et pour les frais juridiques. Un tel jugement permet au pétitionnaire de charger le shérif de saisir et de vendre des éléments d'actif autres que le bien hypothéqué.
 - e) si des loyers sont perçus ou si le bien est vacant, le pétitionnaire peut demander la nomination d'un séquestre pour percevoir les loyers et entretenir le bien.
4. À l'expiration du délai de rachat, le pétitionnaire peut faire un choix entre l'une ou l'autre des options suivantes :
- a) demander une ordonnance de forclusion définitive. Dans un tel cas, le pétitionnaire devient propriétaire et a droit à la possession du bien. Il perd alors le droit de demander que soit rendu un jugement personnel pour la dette due en vertu de l'hypothèque.
 - b) demander une ordonnance de vente. Dans ce cas, le pétitionnaire peut mettre le bien en vente et doit demander une autorisation judiciaire avant toute vente. Si le produit de la vente est inférieur à la dette hypothécaire, le débiteur hypothécaire et les garanties demeurent responsables pour la différence et un jugement personnel peut être rendu contre eux pour recouvrer cette somme.
5. Vous pouvez demander que soit prolongé le délai de rachat, mais vous devez être en mesure de démontrer que les deux conditions suivantes sont remplies : d'une part, que la valeur du bien est supérieure à la créance hypothécaire et, d'autre part, qu'il existe des possibilités raisonnables que le paiement soit effectué si un délai supplémentaire est accordé.
6. Si le terme de l'hypothèque n'est pas échu, un intimé peut demander que soit rendue une ordonnance déclarant que l'hypothèque est remise en vigueur sur versement de tous les arrérages et des frais. Le pétitionnaire accepte souvent de telles ententes par l'intermédiaire de son avocat.
7. Un intimé peut demander en tout temps que la vente du bien soit ordonnée et qu'un mandat de vente soit délivré. Le pétitionnaire et toutes les parties qui ont déposé un « acte de comparution » doivent être avisés d'une telle demande et de toute demande visant à approuver une vente.

8. L'ordonnance adjugeant les dépens pour cette instance est fixée par la Cour, généralement selon le tarif des frais de la Cour désigné dépens spéciaux (ou dépens procureur-client), si cela est prévu dans la convention hypothécaire. Le montant peut faire l'objet d'une révision par la Cour. Si le pétitionnaire saisit le bien par forclusion par ce qu'on appelle une ordonnance de constitution de charge, ces dépens ne sont plus exigibles.
9. Les montants payés par le pétitionnaire pour les taxes, les frais de copropriété, les assurances, les évaluations, les inspections et les autres frais au cours du délai de rachat peuvent être ajoutés au montant de rachat fixé initialement par la Cour.

Le juge Veale
28 juillet 2009