

## ***LA PRISE EN PAIEMENT***

Parmi les recours qui s'offrent au créancier hypothécaire, se trouve la **prise en paiement**. L'expression "prise en paiement" signifie que le bien hypothéqué, qu'il soit meuble ou immeuble, est repris en pleine propriété par le créancier, en paiement de la totalité de la dette. Comme tout recours hypothécaire, la prise en paiement doit être précédée d'un **préavis d'exercice**. Ce préavis fait l'objet d'un autre aide-mémoire de la présente série. Selon que le propriétaire accepte de délaisser le bien volontairement ou qu'il y soit contraint par le tribunal, la procédure sera différente.

### **1. LA PRISE EN PAIEMENT AVEC DÉLAISSEMENT FORCÉ:**

#### **Définition:**

Si, à l'expiration des délais prévus au **préavis d'exercice**, le propriétaire demeure toujours en possession du bien hypothéqué, le créancier devra adresser une requête en délaissement forcé à la Cour. Le jugement qui interviendra constatera le défaut du débiteur, ordonnera le délaissement du bien hypothéqué et déclarera le créancier propriétaire de ce dernier. La publication de ce jugement constituera le titre de propriété du créancier.

#### **Formalités requises:**

1. Il est nécessaire d'avoir signifié et inscrit au registre approprié (Bureau de la publicité des droits ou Registre des Droits Personnels et Réels Mobiliers) le préavis de 20 jours, s'il s'agit d'une hypothèque mobilière (dans le cas d'une hypothèque mobilière consentie comme accessoire à un *contrat de consommation*, le délai sera de 30 jours), et de 60 jours s'il s'agit d'une hypothèque immobilière.
2. Après ce délai, une requête introductive d'instance peut être présentée au tribunal, selon les règles du *Code de procédure civile*, visant le délaissement forcé et la prise en paiement du bien hypothéqué.
3. La requête introductive d'instance, avec un avis d'au moins trente (30) jours de la date de sa présentation, doit être signifiée au débiteur ainsi qu'à toute autre personne contre qui le créancier entend exercer ses droits.
4. Si, au moment de l'exercice de ce recours, le débiteur a acquitté plus de la moitié de la dette originale, la permission de la Cour devra être obtenue pour l'exercer.
5. La requête demandera à la Cour d'ordonner au débiteur de délaisser le bien hypothéqué et de déclarer le créancier seul propriétaire dudit bien.
6. Le jugement sera susceptible d'exécution forcée (expulsion) et, à l'expiration des délais d'appel, sa publication constituera le titre de propriété du créancier.

#### **Parties à la requête:**

Seront parties à la requête: le créancier, le débiteur ou ses ayants droit (ex : héritiers), la caution solidaire, le syndic du débiteur si ce dernier a fait faillite, et toute autre personne contre qui le créancier entend exercer ses droits.

#### **Informations contenues à la requête:**

- L'existence de la créance.
- L'existence de l'hypothèque et le fait que le débiteur est propriétaire du bien hypothéqué.
- Le montant et l'exigibilité de la créance (montant de la créance, montant des mensualités échues et impayées, solde de la dette, taux d'intérêt, etc.)
- Les défauts du débiteur (ex : non-paiement du capital et des intérêts, des taxes, des assurances, etc.).
- La preuve de la signification et de l'inscription du préavis d'exercice au Bureau de la publicité des droits approprié, ainsi que l'expiration du délai de 20 jours, 30 jours ou 60 jours.

- Le fait que personne n'a remédié aux défauts depuis la signification du préavis d'exercice.
- Le refus du débiteur de délaisser le bien hypothéqué sans raison valable.
- Le type de recours exercé (soit la prise en paiement).
- Une demande d'autorisation d'exercer la prise en paiement, si le débiteur a déjà acquitté plus de la moitié de l'obligation garantie par hypothèque.
- Toute autre allégation pertinente à la requête.

#### Les documents qui doivent accompagner la requête:

- Déclaration assermentée du créancier attestant des faits allégués à la requête.
- Avis de présentation de la requête introductive d'instance prévoyant un délai de trente (30) jours.
- État récent du ou des registre(s) approprié(s) (foncier ou RDPRM).
- Toute pièce utile ou nécessaire pour démontrer la créance, la signification du préavis d'exercice, le défaut du débiteur de payer, et tout autre fait allégué à la requête.

## **2. LA PRISE EN PAIEMENT ET LE DÉLAISSEMENT VOLONTAIRE:**

### Définition et formalités requises:

Si, suite à la signification du préavis d'exercice, le débiteur consent à remettre son bien au créancier, la requête nécessaire au délaissement forcé est remplacée par la signature d'un *acte de délaissement volontaire* signé par le débiteur et accepté par le créancier. Cet acte, un fois publié, constituera le titre de propriété du créancier.

Le débiteur peut délaisser le bien avant ou après l'expiration du délai prévu au préavis. Si les circonstances le permettent, nous suggérons que l'acte de délaissement volontaire ne soit signé qu'après l'expiration du délai prévu au préavis. Il ne devra d'ailleurs être publié qu'à l'expiration de ce délai. En effet, dans les délais prévus au préavis, les tiers intéressés ont le droit de remédier eux-mêmes aux défauts du débiteur, et les créanciers hypothécaires subséquents peuvent exiger l'abandon de la prise en paiement et requérir que l'on procède plutôt à la vente du bien par le créancier ou sous contrôle de justice. L'inscription hâtive aurait donc pour effet de réduire les délais que la loi accorde à ces personnes pour agir et mettrait en péril leur garantie ou leur créance. Il peut arriver, toutefois, pour différents motifs, qu'il soit préférable de faire signer le délaissement volontaire avant l'expiration du délai. Dans un tel cas, le créancier en aura la simple administration jusqu'à ce que son droit hypothécaire soit effectivement exercé.

## **3. LES EFFETS DE LA PRISE EN PAIEMENT:**

Les effets seront les mêmes pour le délaissement forcé que pour le délaissement volontaire.

- Dès la publication du jugement en délaissement forcé, ou dès la publication d'un acte de délaissement volontaire (après l'expiration des délais prévus à l'avis d'exercice), **la dette du débiteur sera éteinte**. Il n'y aura donc aucune possibilité de récupérer du débiteur un éventuel manque à gagner suite à la revente du bien, ni de poursuite possible contre les cautions. Par contre, si le bien est revendu avec profit, celui-ci appartient au créancier.
- Le créancier devient propriétaire **rétroactivement** à la date d'inscription, au registre approprié, du préavis d'exercice, donc libre des hypothèques publiées après la sienne, sauf en ce qui concerne l'hypothèque légale en matière de construction qui a un rang préférentiel.
- Le créancier prend le bien dans l'état où il se trouve lors de l'inscription du préavis. Les droits créés subséquemment ne lui sont donc pas opposables, à moins qu'il n'y ait consenti.
- L'hypothèque légale en matière de construction subsiste malgré la prise en paiement. Toutefois, si les travaux de construction concernés ont été entrepris après l'inscription du préavis d'exercice, elle n'est pas opposable au créancier qui n'y a pas consenti.
- Si, suite à la signification du jugement, le débiteur refuse de délaisser le bien, le créancier pourra alors en être mis en possession judiciairement (expulsion).

**Le présent document est un aide-mémoire seulement et ne remplace pas l'opinion de votre avocat ou notaire.**

P.S.: La majorité de nos aide-mémoire est disponible gratuitement : [www.lgra.ca](http://www.lgra.ca)

© Lalonde Geraghty Riendeau, Avocats S.P.A., révision 2011