



## Recouvrement des prêts hypothécaires.

16 février 2024



**M<sup>e</sup> André Rousseau**

Associé et cochef du *Groupe Construction*

Les économistes des institutions financières prévoient en 2024, et pour les années suivantes, une hausse des défauts de paiement de prêts hypothécaires.

De nombreux emprunteurs ne pourront rembourser leur nouveau prêt hypothécaire après son renouvellement. Le taux d'intérêt actuel, qui est 2 % par an pour un terme de cinq ans pour une hypothèque de 400 000 \$, passera vraisemblablement, au renouvellement, à 5,6 % ou à 7 % par an. Les mensualités augmenteront donc de plusieurs milliers de dollars par année.

Les institutions financières conseillent habituellement aux emprunteurs de consacrer entre 30 % et 35 % de leur budget à leurs dépenses de logement. Donc, si ce pourcentage passe à 50 %, nombre d'emprunteurs se retrouveront en défaut de paiement pour leurs taxes foncières, leurs assurances, leur facture d'électricité ou leur prêt hypothécaire.

Même si les institutions financières conseillent aux emprunteurs de payer un bon montant en capital pour faire baisser le solde hypothécaire ou d'allonger leur terme ou leur amortissement, bon nombre d'entre eux ne seront pas en mesure de le faire. La vente de leur immeuble pourrait être la solution, mais l'équité sera peut-être disparue.

De quelles solutions les prêteurs hypothécaires disposent-ils et quels sont leurs recours en cas de défaut de paiement de prêt hypothécaire?

La plupart des prêts hypothécaires sont assurés. L'équité est donc rare.

Le créancier d'une hypothèque immobilière, après avoir déjà communiqué avec son emprunteur hypothécaire, doit faire envoyer une demande de paiement (celle-ci n'est pas obligatoire) et un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (préavis de 60 jours) avant de réaliser sa garantie immobilière.

En matière mobilière, le préavis est de 20 jours.

En matière de prêts personnels et de cartes de crédit, un avis de déchéance du bénéfice du terme doit être envoyé et reçu par le débiteur avant que le solde ne soit exigible.

La *Loi sur la protection du consommateur* ne s'applique pas entre commerçants.

Au moment d'envoyer leur préavis, les institutions financières ou les créanciers devront choisir le type de recours qu'ils entendent exercer :

1. Prendre possession du bien grevé de l'hypothèque pour l'administrer;
2. Prendre en paiement le bien (et ainsi éteindre la créance);
3. Faire vendre le bien sous contrôle de justice;
4. Vendre le bien par eux-mêmes.

Seuls les défauts et les frais engagés peuvent être réclamés dans le préavis.

Le préavis est un document écrit qui doit être signifié par huissier à l'emprunteur pour ensuite être inscrit ou publié au registre approprié.

Le délai pour remédier aux défauts figurant au préavis est de 20 jours si le bien hypothéqué est un bien meuble, alors qu'il est de 60 jours dans le cas d'un bien immeuble.

Si l'emprunteur ne remédie pas aux défauts invoqués dans le préavis dans le délai imparti et s'il ne signe pas un délaissement volontaire, le créancier pourra prendre un recours et demander au tribunal de rendre jugement en sa faveur.

Dans le cas d'un préavis pour vente sous contrôle de justice, le créancier hypothécaire aurait intérêt à prévoir dans le délaissement volontaire qu'il se réserve et garde ses recours pour la déficience et que le délaissement ne soit pas une prise en paiement qui éteint la dette.

*\* Le contenu du présent document ne donne qu'un aperçu du sujet traité et ne doit pas être considéré comme un avis juridique.*

*\* Le lecteur ne doit pas se fonder uniquement sur ce document pour prendre une décision, mais doit consulter ses propres conseillers juridiques.*

---

Pour toute question, n'hésitez pas à communiquer avec un membre de notre cabinet pratiquant au sein de notre groupe [Litiges civils et commerciaux](#).