

LE POINT SUR LES SAISIES HYPOTHÉCAIRES : UN BILAN COMPARATIF ENTRE LES CAS AMÉRICAIN ET QUÉBÉCOIS

Service Analyse du marché
Fédération des chambres immobilières du Québec
Mai 2010



Ce texte reprend les faits saillants du rapport *Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2006-2056* – Édition 2009, publié par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) en juillet 2009 et en analyse les impacts attendus sur le marché de la revente. Nous avons choisi ici de nous concentrer sur la période allant jusqu'en 2031.

Table des matières

Introduction	1
Le cas américain	2
Le cas québécois	5
Aucune baisse de prix enregistrée au Québec	7
Profil et répartition des saisies à travers la province de Québec	8
Conclusion	11
Plus de peur que de mal.....	11
Les saisies en 2010.....	11
Précisions techniques sur le processus de saisie	12
Au Québec	12
Aux États-Unis	12
Références	13
Notes.....	13

Liste des graphiques

Graphique 1 - Évolution des prêts hypothécaires en souffrance aux États-Unis et au Canada.....	2
Graphique 2 - Évolution des nouvelles saisies aux États-Unis	3
Graphique 3 - Indice S&P/Case-Shiller (Composite 20) du prix des maisons aux États-Unis	4
Graphique 4 - Évolution des prêts hypothécaires en souffrance au Canada et au Québec.....	5
Graphique 5 - Évolution des saisies hypothécaires au Québec	6
Graphique 6 - Évolution des prix	7
Graphique 7 - Évolution des saisies par RMR	8

Liste des tableaux

Tableau 1 - Évolution des saisies hypothécaires par région métropolitaine	9
Tableau 2 - Évolution des saisies hypothécaires par région administrative.....	10

Introduction

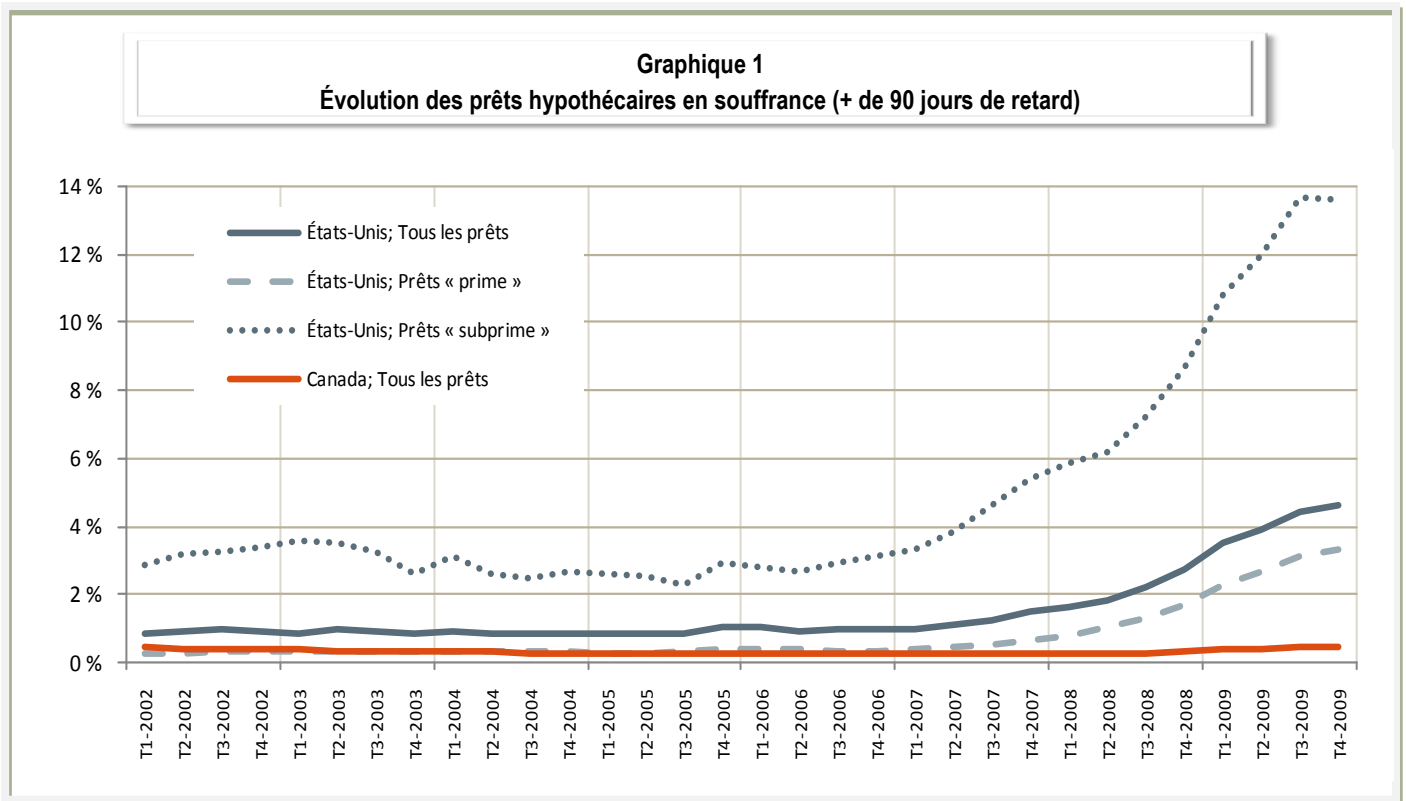
Aux États-Unis, l'effondrement du marché des prêts hypothécaires à risque et la crise financière qui s'en est suivie en 2008-2009 ont eu des répercussions importantes. L'une des plus apparentes a été l'augmentation marquée du nombre de saisies de propriétés au cours des deux dernières années, une situation qui défraie régulièrement les manchettes depuis. Chez nos voisins du sud, ces saisies ont eu pour effet de déséquilibrer le marché de la revente, causant d'importantes baisses du prix des propriétés.

Même si au Canada, les prêts hypothécaires à risque étaient plutôt rares grâce à des pratiques de financement plus prudentes et une meilleure réglementation, plusieurs ont craint que le phénomène américain ne se répande au Québec. Des données confirment d'ailleurs que le nombre de reprises hypothécaires est en hausse au Québec depuis deux ans.

Cette analyse dresse le portrait des saisies aux États-Unis et dans la province de Québec, ainsi que leurs impacts sur le marché de la revente. Ceci permet de dissocier clairement la situation américaine du cas québécois. Un examen approfondi des données sur les prêts hypothécaires en souffrance, les saisies et l'évolution du prix des propriétés montre clairement que ces craintes n'étaient pas fondées. Les statistiques révèlent qu'au Québec, les saisies hypothécaires n'ont aucunement déséquilibré le marché de la revente et qu'aucune baisse du prix des propriétés résidentielles n'a été observée durant la récession.

Le cas américain

Les États-Unis ont été les plus sévèrement touchés par les cas de reprises hypothécaires. Bien avant l'analyse de l'évolution des propriétés saisies, le pourcentage de prêts hypothécaires en souffrance, indicateur important, signale souvent une détérioration de la gestion des prêts hypothécaires. Dès 2007, le pourcentage de prêts hypothécaires en défaut était à la hausse, une hausse qui s'est aggravée à chaque trimestre depuis (voir Graphique 1). À la fin de l'année 2009, 4,6 % de tous les détenteurs de prêts hypothécaires aux États-Unis étaient en défaut depuis plus de 90 jours. Cette proportion était d'autant plus importante du côté des hypothèques « subprime », où 13,6 % des prêts étaient en souffrance.



Sources : Mortgage Bankers Association, Association des banquiers canadiens, compilation FCIQ

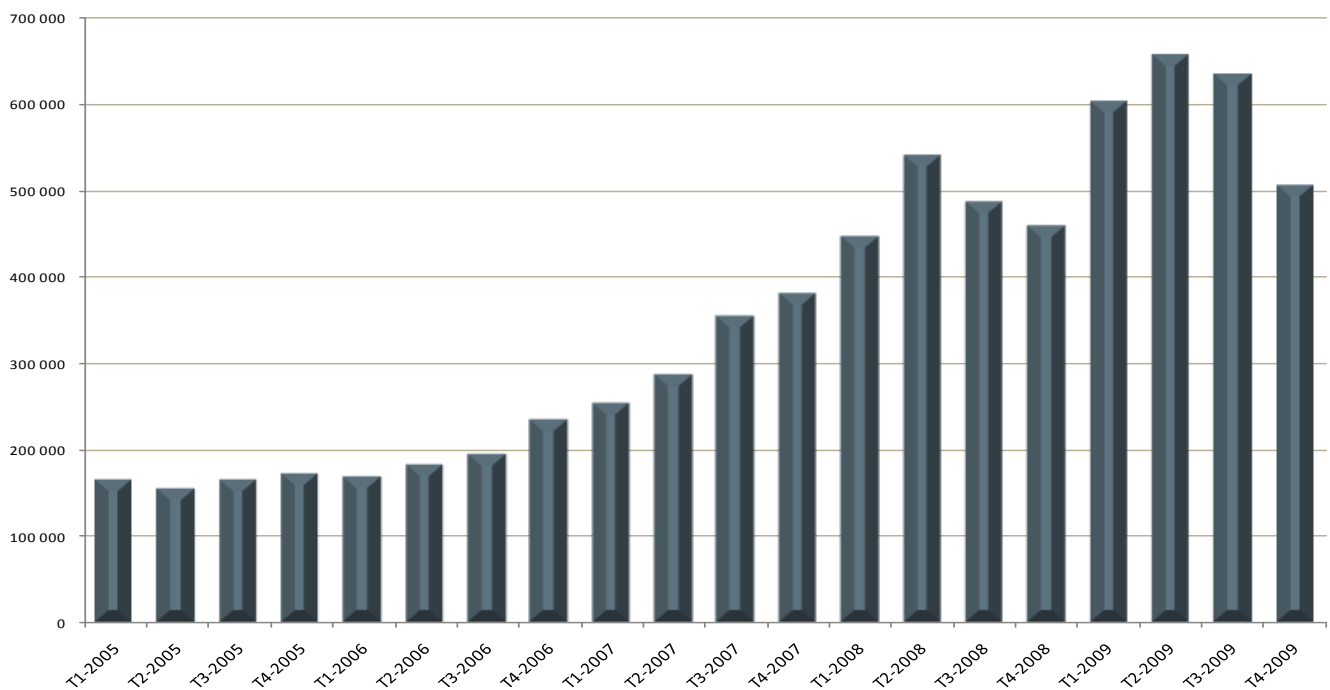
Il existe aussi une mesure secondaire appelée « prêts en délinquance sévère » qui jumelle les prêts hypothécaires en souffrance de plus de 90 jours et les prêts hypothécaires déjà en processus de saisie. Au quatrième trimestre de 2009, près de 10 % des créances hypothécaires accusaient un défaut qualifié de délinquance sévère¹. Ce pourcentage représente près de 4,3 millions de propriétés² aux États-Unis. Les types de prêts « subprime » étaient manifestement les principaux en défaut avec un taux de délinquance sévère de 15 %³. Ultimement, nous estimons que plus de 2 propriétés sur 5 accusant un défaut de plus de 90 jours se retrouvent en processus de saisie.

La croissance du nombre de reprises hypothécaires aux États-Unis a commencé à se manifester au début de 2006. Après le premier trimestre de 2006, neuf hausses trimestrielles se sont succédé (voir Graphique 2). Alors que les statistiques se voulaient encourageantes au cours de la seconde moitié de 2008, le nombre de reprises s'est raffermi en début d'année 2009. Selon RealtyTrac⁴, le nombre de propriétés en processus de saisie⁵ au quatrième trimestre de 2009 était en baisse de 7 % par rapport au trimestre précédent, mais en hausse de 18 % sur une base annuelle (par rapport au quatrième trimestre de 2008). Il est à noter qu'aucun effet saisonnier évident n'est observé dans le processus de saisies hypothécaires, ce qui permet la comparaison entre deux trimestres consécutifs. À l'échelle du pays, une propriété sur 147 était touchée par une saisie durant les trois derniers mois de l'année 2009.

Au bilan de l'année 2009, 2 824 674 propriétés aux États-Unis ont été prises dans un processus de saisie hypothécaire, soit 21 % de plus qu'en 2008, et 120 % de plus qu'en 2007. En 2009, les saisies auront touché une propriété sur 45.

Au bilan de l'année 2009, 2 824 674 propriétés aux États-Unis ont été prises dans un processus de saisie hypothécaire, soit 21 % de plus qu'en 2008, et 120 % de plus qu'en 2007. En 2009, les saisies auront touché une propriété sur 45⁶. La Californie, la Floride, l'Arizona et l'Illinois⁷, qui avaient ensemble 1,4 millions de propriétés ayant été ou étant en processus de saisie, étaient responsables de plus de 50 % des saisies aux États-Unis⁸, alors que ces quatre États comptent pour 23 % de l'inventaire de propriétés aux États-Unis.

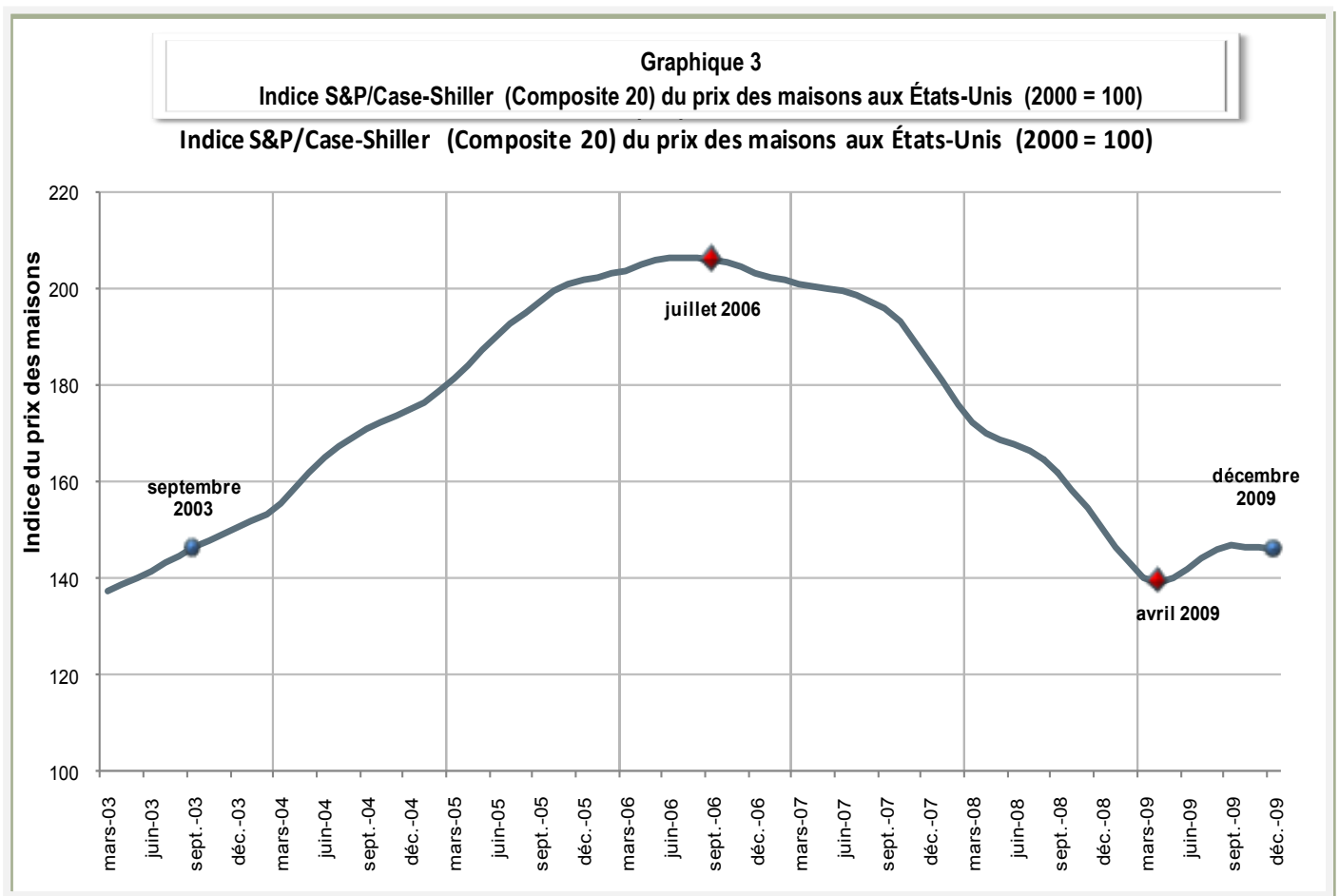
Graphique 2
Évolution des nouvelles saisies aux États-Unis



Source : Mortgage Bankers Association, compilation FCIQ

Les nombreuses propriétés saisies ont entraîné la chute des prix des propriétés résidentielles, créant du même coup un cercle vicieux s'amplifiant à chaque trimestre. L'indice S&P/Case-Shiller (Composite 20) mesure l'évolution du prix des maisons unifamiliales sur le marché de la revente des vingt plus importantes régions métropolitaines aux États-Unis. À la suite d'une rapide croissance au début des années 2000, les prix ont sombré en chute libre au début de 2007 (voir Graphique 3). Depuis janvier 2009, les baisses annuelles se sont atténuées et l'indice affichait un retard de 3 % en décembre 2009 par rapport à décembre 2008 et de 21 % par rapport à décembre 2007. Le déclin du prix des maisons était tel qu'en décembre 2009, le niveau des prix était comparable à celui de septembre 2003.

Le déclin du prix des maisons était tel qu'en décembre 2009, le niveau des prix était comparable à celui de septembre 2003.

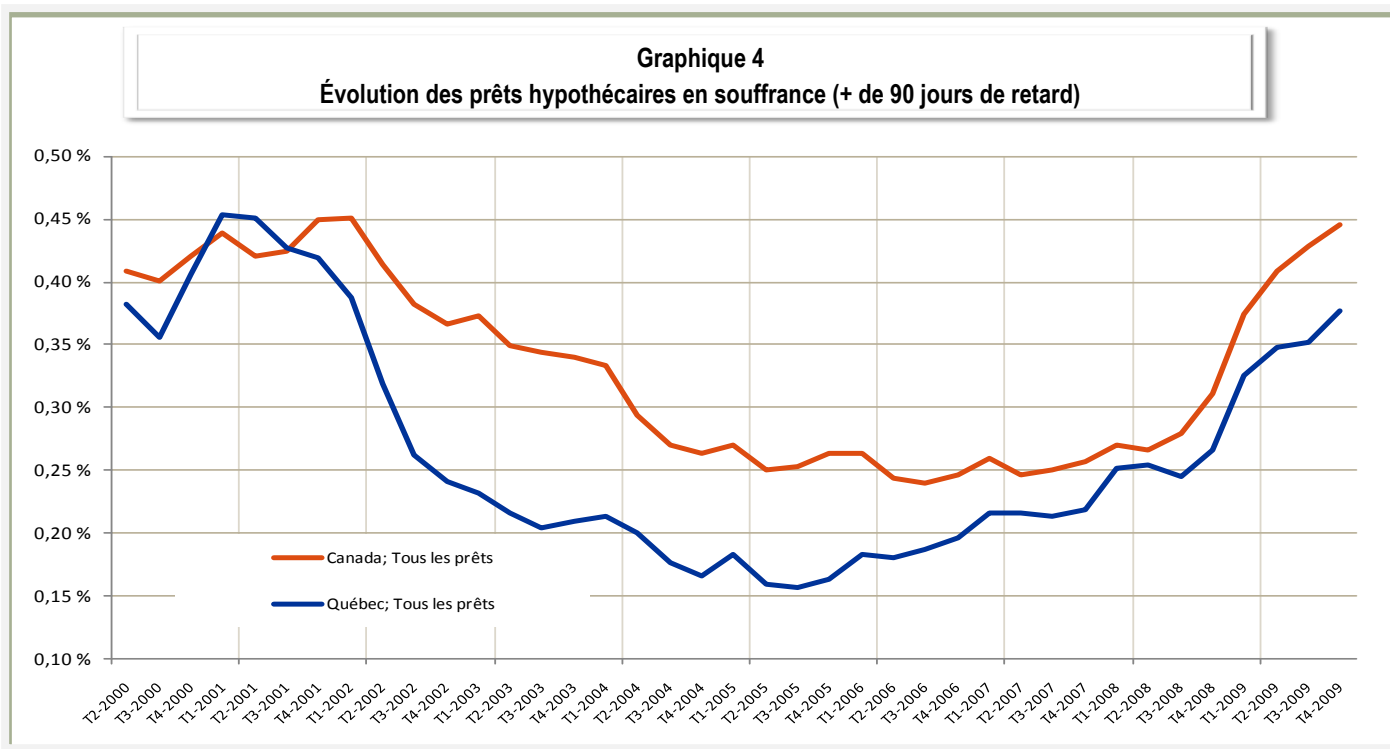


Source : S&P/Case-Shiller Index

Le cas québécois

Le Québec a aussi enregistré une augmentation du nombre de propriétaires rencontrant des difficultés à respecter leur contrat hypothécaire. Comme premier indicateur, nous pouvons constater que les prêts hypothécaires en souffrance augmentent depuis 2006, et ce, de manière plus marquée depuis le troisième trimestre de 2008 (voir Graphique 4). Au quatrième trimestre de 2009, 0,38 % des prêts hypothécaires accusaient un retard de plus de 90 jours au Québec, et 0,45 % au Canada. Ces statistiques sont très éloignées du taux de 4,6 % enregistré aux États-Unis à la même période. Il faut toutefois noter que les prêts de type « subprime » étaient beaucoup plus rares et que la culture hypothécaire canadienne a toujours été plus prudente et conservatrice⁹. Au mois d'avril 2010, certains critères d'admissibilité pour l'obtention d'un prêt hypothécaire ont été resserrés au Canada dans le but de diminuer davantage les risques de mauvaises créances.

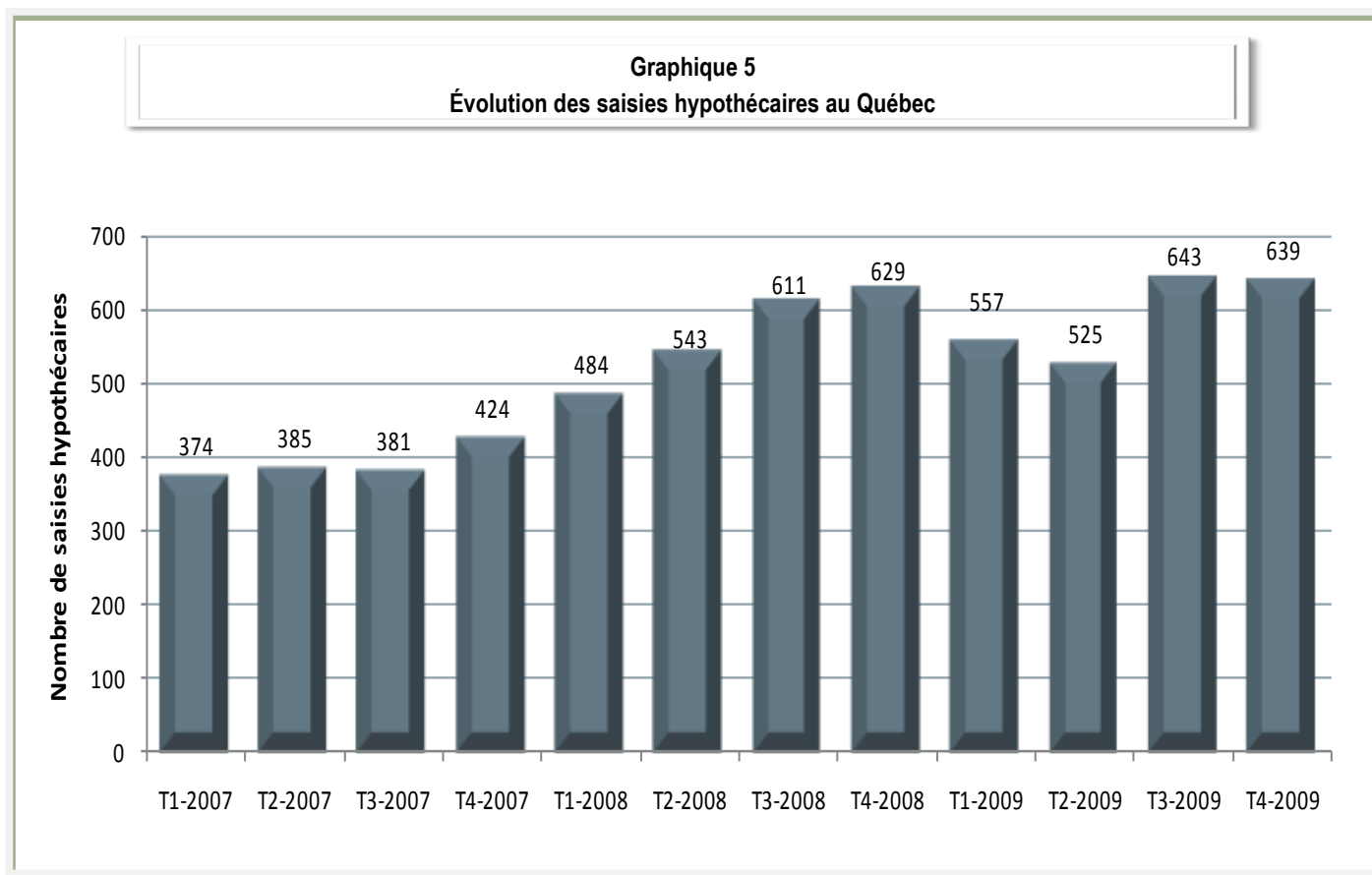
Au quatrième trimestre de 2009, 0,38 % des prêts hypothécaires accusaient un retard de plus de 90 jours au Québec, et 0,45 % au Canada. Ces statistiques sont très éloignées du taux de 4,6 % enregistré aux États-Unis à la même période.



Source : Association des banquiers canadiens

Bien que les proportions des prêts en souffrance au Québec et au Canada aient augmenté au cours des deux dernières années, elles demeurent encore plus faibles que celles enregistrées en 2001, alors que l'immobilier était en pleine effervescence au pays et dans la province. Avec les taux d'intérêt qui ont atteint des niveaux planchers au courant de la récession, plusieurs détenteurs d'hypothèque à taux variable ou arrivés à renouvellement ont pu profiter de mensualités allégées. D'autres ont saisi l'occasion pour renégocier les conditions de leur prêt hypothécaire. Ceci pourrait se traduire par des proportions de prêts en souffrance qui s'affaibliront à travers le pays et la province.

Quant aux saisies hypothécaires, il est vrai que leur nombre s'est rapidement accru depuis la fin de 2007 (voir Graphique 5). Au Québec, le sommet a été atteint au troisième trimestre de 2009 avec 643 saisies résidentielles¹⁰. En comparant le quatrième trimestre de 2009 au trimestre précédent, une légère baisse était observable, alors que comparativement à la même période un an auparavant, on notait une augmentation de 1,6 % et de 50,1 % par rapport au quatrième trimestre de 2007. Les 639 saisies recensées au cours des trois derniers mois de l'année 2009 n'ont affecté qu'une propriété sur 2 874. Bien qu'en proportion, la croissance du nombre de saisies demeure effectivement élevée par rapport à 2007, le nombre de propriétés touchées est toujours très faible par rapport au bassin de près de deux millions de propriétés possédées au Québec.



Source : JLR recherche immobilière, compilation FCIQ

Contrairement aux États-Unis, nous pouvons affirmer que même si l'augmentation des saisies hypothécaires est très élevée en pourcentage depuis 2007, leur nombre est demeuré trop faible pour avoir affecté le marché de la revente. Les répercussions ont été fort différentes chez nos voisins américains engendrant une forte augmentation du nombre de propriétés à vendre et d'importantes chutes de prix.

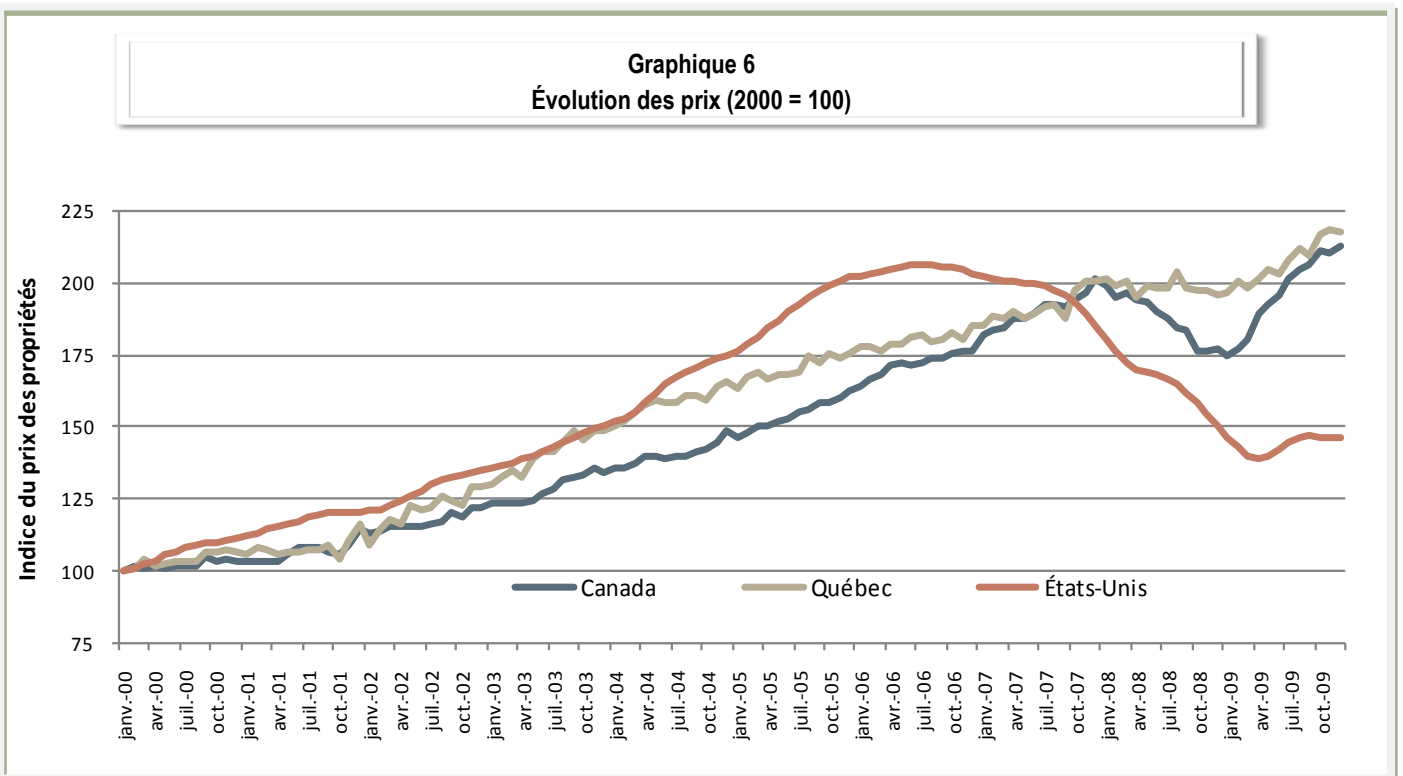
Aucune baisse de prix enregistrée au Québec

Le marché immobilier québécois est demeuré robuste durant la crise financière. Alors qu'aux États-Unis le prix des propriétés perdait près de la moitié de sa valeur, celui des propriétés au Québec continuait d'augmenter, et ce, dans toutes les régions métropolitaines de la province. Au cours du quatrième trimestre de 2009, le prix médian d'une unifamiliale a atteint 200 000 \$, en hausse de 8 % par rapport à la même période un an auparavant. Si les prix ont su résister aux secousses, il est faux de penser que le Québec n'aura pas été affecté par la récession. Le quatrième trimestre de 2008 ainsi que le premier trimestre de 2009 ont affiché de fortes baisses de transactions sur le marché de la revente.

Alors qu'aux États-Unis le prix des propriétés perdait près de la moitié de sa valeur, celui des propriétés du Québec continuait d'augmenter, et ce, dans toutes les régions métropolitaines de la province.

Pour le reste du Canada, notamment dans les grands centres métropolitains de Vancouver, Calgary et Toronto, les prix n'ont pas été aussi résistants. Dans l'ensemble, le prix moyen résidentiel a enregistré une décroissance durant les quatre trimestres de l'année 2008 au Canada (voir Graphique 6). Dès le début de 2009 et contrairement au scénario américain, les prix au Canada ont amorcé une remontée assez importante pour rattraper le recul de 2008 et permettre l'atteinte de nouveaux records en fin d'année 2009.

La hausse soutenue du prix des propriétés diminue les risques de saisies de propriétés. Les propriétaires dont les paiements hypothécaires sont en souffrance ont la chance de vendre leur propriété sans être en situation d'équité négative, c'est-à-dire à un prix qui est au moins égal au montant de la créance hypothécaire. La saisie est donc évitable si les propriétaires en défaut parviennent à vendre leur propriété et à rembourser le montant de leur hypothèque en respectant les délais accordés par l'institution financière.



Si le Québec est soumis aux mêmes normes hypothécaires que le reste du Canada, il y a lieu de se questionner sur les raisons expliquant le maintien des prix au Québec durant la récession. L'explication la plus plausible est que le prix des propriétés au Québec est toujours le plus abordable comparativement aux marchés des autres provinces et grandes villes canadiennes.

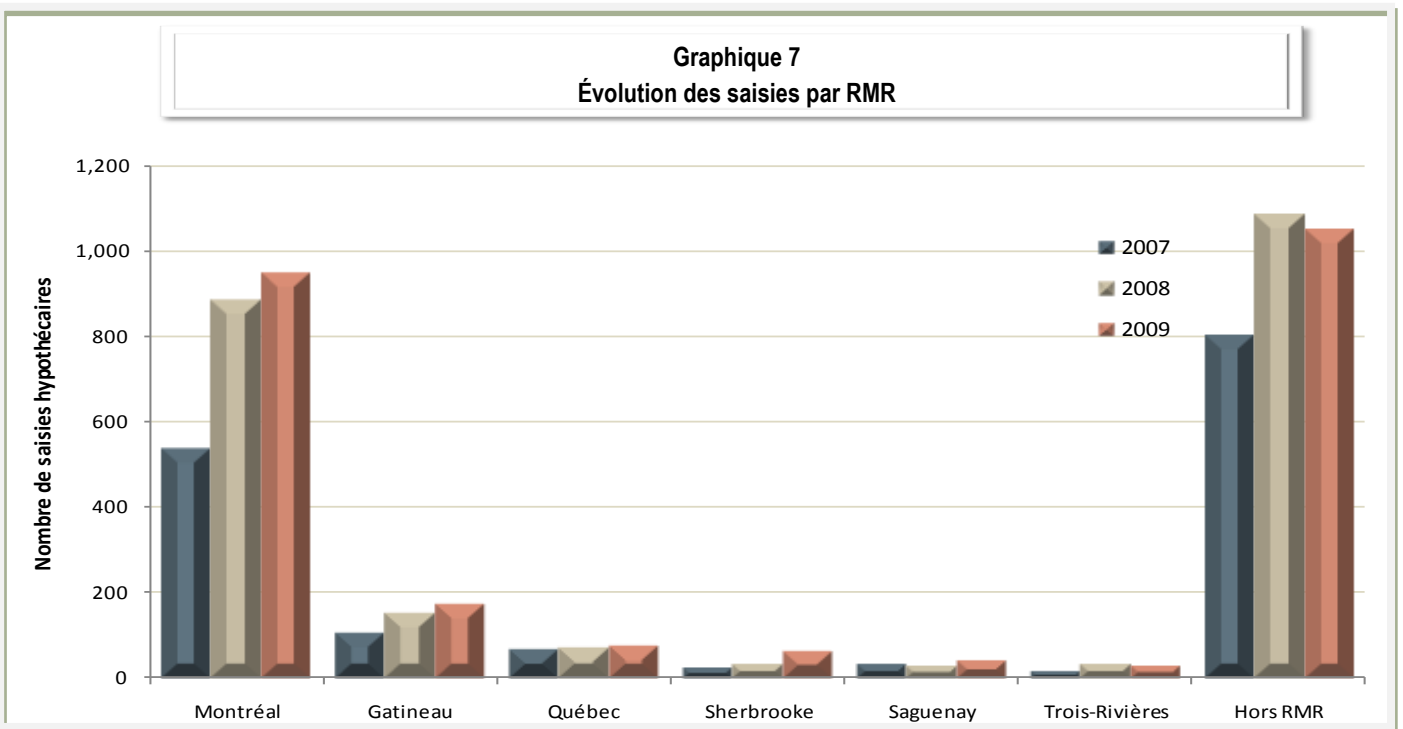
Selon l'indice d'abordabilité élaboré par Desjardins, avant que la récession n'ébranle les marchés, les propriétés étaient plus abordables au Québec que dans le reste du pays. En 2007, l'indice des six régions métropolitaines du Québec démontrait que les propriétés au Québec étaient beaucoup plus abordables qu'ailleurs au Canada, principalement par rapport à Vancouver, Toronto et Calgary.

Profil et répartition des saisies à travers la province de Québec

La propriété saisie a comme caractéristique d'être nouvellement possédée par son propriétaire. Les détenteurs d'hypothèque saisie ont dans la majorité des cas acheté leur propriété dans les trois années précédant la saisie. Parmi eux, près de 3 propriétaires sur 10 ont été touchés par la saisie dans un délai de moins de deux ans suivant l'achat de leur propriété. Dans moins d'un quart des cas de saisies, les propriétaires ont dû rendre les clés plus de quatre ans après l'achat.

Bien qu'au cours des trois dernières années, les propriétés saisies aient augmenté dans toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR) de la province, les saisies ne sont pas, en proportion, distribuées de manière uniforme à travers la province (voir Graphique 7). En 2009, parmi les six régions métropolitaines du Québec, Montréal était la plus touchée en termes de nombre. À elle seule, elle était responsable de 40 % du total des saisies. Cependant, son parc de propriétés possédées comptait pour 43 % du bassin provincial, où donc une propriété sur 845 a fait l'objet d'une saisie. Québec est la RMR où le nombre de saisies a été le plus faible en rapport avec le nombre de propriétés possédées, avec seulement une propriété saisie sur 2 659.

Les détenteurs d'hypothèque saisie ont dans la majorité des cas acheté leur propriété dans les trois années précédant la saisie. Parmi eux, près de 3 propriétaires sur 10 ont été touchés par la saisie dans un délai de moins de deux ans suivant l'achat de leur propriété.



Les plus fortes concentrations de saisie hypothécaires sont dans la région de Gatineau et dans les secteurs dits « hors RMR »¹¹ où respectivement un propriétaire sur 505 et sur 691 a remis les clés de sa propriété à son créancier en 2009 (voir les Tableaux 1 et 2 pour des données sur les saisies par région métropolitaine et région administrative). Bien que ces ratios soient les plus élevés de la province, ils demeurent bien inférieurs à celui calculé aux États-Unis, où un propriétaire sur 45 a été touché en 2009.

Tableau 1 - Évolution des saisies hypothécaires par région métropolitaine

	Saisies 2009			Logements possédés (2009)*		Indice Province = 100
	nombre	importance relative	ratio (1/x)	nombre	importance relative	
Province	2 364	100,0 %	845	1 997 621	100,0 %	100
RMR Montréal	947	40,1 %	914	865 384	43,3 %	93
RMR Gatineau	169	7,1 %	505	85 315	4,3 %	168
RMR Québec	74	3,1 %	2 659	196 756	9,8 %	32
RMR Saguenay	21	0,9 %	2 001	42 022	2,1 %	42
RMR Sherbrooke	60	2,5 %	786	47 173	2,4 %	108
RMR Trois-Rivières	27	1,1 %	1 428	38 562	1,9 %	59
Hors RMR	1 046	44,2 %	691	722 409	36,2 %	122
	Saisies 2008			Logements possédés (2008)*		Indice Province = 100
	nombre	importance relative	ratio (1/x)	nombre	importance relative	
Province	2,267	100.0 %	870	1,972,814	100.0 %	100
RMR Montréal	882	37.3 %	964	850,469	42.6 %	83
RMR Gatineau	151	6.4 %	548	82,707	4.1 %	147
RMR Québec	67	2.8 %	2,881	193,030	9.7 %	28
RMR Saguenay	31	1.3 %	1,226	38,018	1.9 %	66
RMR Sherbrooke	25	1.1 %	1,843	46,071	2.3 %	44
RMR Trois-Rivières	29	1.2 %	1,434	41,600	2.1 %	56
Hors RMR	1,082	47.7 %	666	720,919	36.5 %	121
	Saisies 2007			Logements possédés (2007)*		Indice Province = 100
	nombre	importance relative	ratio (1/x)	nombre	importance relative	
Province	1,564	100.0 %	1,245	1,946,948	100.0 %	102
RMR Montréal	533	22.5 %	1,564	833,781	41.7 %	80
RMR Gatineau	104	4.4 %	774	80,498	4.0 %	161
RMR Québec	66	2.8 %	2,868	189,305	9.5 %	43
RMR Saguenay	24	1.0 %	1,561	37,459	1.9 %	80
RMR Sherbrooke	31	1.3 %	1,457	45,180	2.3 %	85
RMR Trois-Rivières	12	0.5 %	3,425	41,100	2.1 %	36
Hors RMR	794	50.8 %	906	719,625	37.0 %	137

Tableau 2 - Évolution des saisies hypothécaires par région administrative

	Nombre de saisies, 2007 à 2009				
	2009	variation	2008	variation	2007
Abitibi-Témiscamingue	31	-28 %	43	-17 %	52
Bas-Saint-Laurent	51	-6 %	54	6 %	51
Capitale-Nationale	90	7 %	84	9 %	77
Centre-du-Québec	75	34 %	56	0 %	56
Chaudière-Appalaches	61	-39 %	100	39 %	72
Côte-Nord	27	-10 %	30	0 %	30
Estrie	119	70 %	70	-7 %	75
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	9	-57 %	21	40 %	15
Lanaudière	322	17 %	275	49 %	185
Laurentides	362	4 %	349	92 %	182
Laval	115	34 %	86	46 %	59
Mauricie	72	-1 %	73	70 %	43
Montérégie	500	0 %	498	67 %	298
Montréal	231	-5 %	243	66 %	146
Nord-du-Québec	14	-18 %	17	6 %	16
Outaouais	196	-2 %	199	37 %	145
Saguenay-Lac-Saint-Jean	89	29 %	69	11 %	62
Province de Québec	2,364	4 %	2,267	45 %	1,564

Sources : JLR recherche immobilière, compilation FCIQ

Conclusion

Plus de peur que de mal

À la lumière de cette analyse, le problème des saisies hypothécaires a plus fortement frappé les États-Unis que le Canada et le Québec, et les répercussions y ont été de plus grande ampleur. Alors que chez nos voisins du sud les reprises et les diminutions de prix ont créé un cercle vicieux s'aggravant à chaque trimestre, au Québec, l'ampleur des saisies a été trop faible pour influencer de manière significative le marché de la revente. De plus, aucune baisse de prix n'a été observée.

D'ailleurs, la perte de vitesse au chapitre des ventes au Canada, de l'automne 2008 au printemps 2009, aura surtout été une conséquence de la récession en général. Les nombreuses pertes d'emplois et le recul de la confiance des consommateurs (la situation américaine aura surtout eu comme effet d'affecter la confiance des consommateurs canadiens et québécois) auront refroidi certains acheteurs, qui ont choisi de reporter à plus tard l'achat d'une propriété. Grâce aux mesures du gouvernement canadien visant à soutenir l'économie et aux baisses agressives de taux d'intérêt décrétées par la Banque du Canada, le marché de la revente a été en mesure de se redresser rapidement, le prix des propriétés atteignant même de nouveaux sommets.

Les saisies en 2010

Bien que selon l'indice S&P/Case-Shiller (Composite 20), le prix des maisons dans les 20 plus importantes régions métropolitaines aux États-Unis connaisse une hausse depuis le creux atteint en avril 2009, le chemin de la croissance s'annonce plutôt lent. Les propriétaires devront être patients avant de voir les prix rattraper leur niveau d'avant la récession. Les statistiques les plus récentes sont peu encourageantes et plusieurs économistes s'attendent à ce que le nombre de saisies aux États-Unis continue d'augmenter en 2010 avec les taux hypothécaires appelés à croître dès l'été¹².

L'ère des taux d'intérêt au niveau plancher tire à sa fin et aura comme effet premier d'alourdir les mensualités des nouveaux détenteurs d'une hypothèque dès l'été 2010. Les propriétaires ayant opté pour une hypothèque à taux variable, ou à court terme, seront également touchés par la hausse des taux. Il faudra donc surveiller l'impact qu'auront les augmentations de taux d'intérêt sur la capacité des propriétaires à rembourser leur prêt. Au Canada, cet impact devrait toutefois être faible selon l'Association canadienne des prêteurs hypothécaires accrédités¹³.

En lien avec la hausse inévitable des taux d'intérêt, le gouvernement fédéral canadien a annoncé des mesures resserrant l'admissibilité aux prêts hypothécaires, qui sont entrées en vigueur en avril 2010. L'objectif d'une de ces nouvelles mesures est d'allouer une marge de manœuvre supplémentaire aux acheteurs en prévision de l'augmentation attendue des taux. Avec un marché de l'emploi qui montre des signes d'amélioration, rien ne laisse croire que le nombre de saisies augmentera de manière significative au Québec en 2010. Le marché immobilier québécois n'a donc pas à craindre une remontée significative de l'offre de propriétés à vendre causée par une éventuelle recrudescence du nombre de saisies. En fait, pour le moment, la tendance est toute contraire, avec une diminution marquée du nombre d'inscriptions en vigueur et des hausses de prix soutenues partout au Québec depuis l'automne 2009.

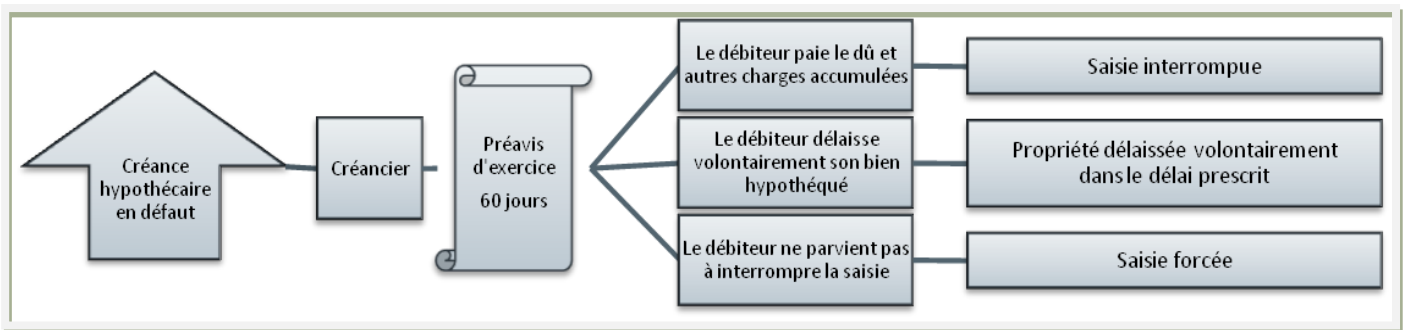
Précisions techniques sur le processus de saisie

Au Québec

Au Québec, un contrat hypothécaire est considéré violé aussitôt que l'emprunteur (débiteur) est pris en défaut de paiement. Le créancier, souhaitant éviter des retards persistants, peut alors signifier au débiteur un préavis d'exercice décrivant :

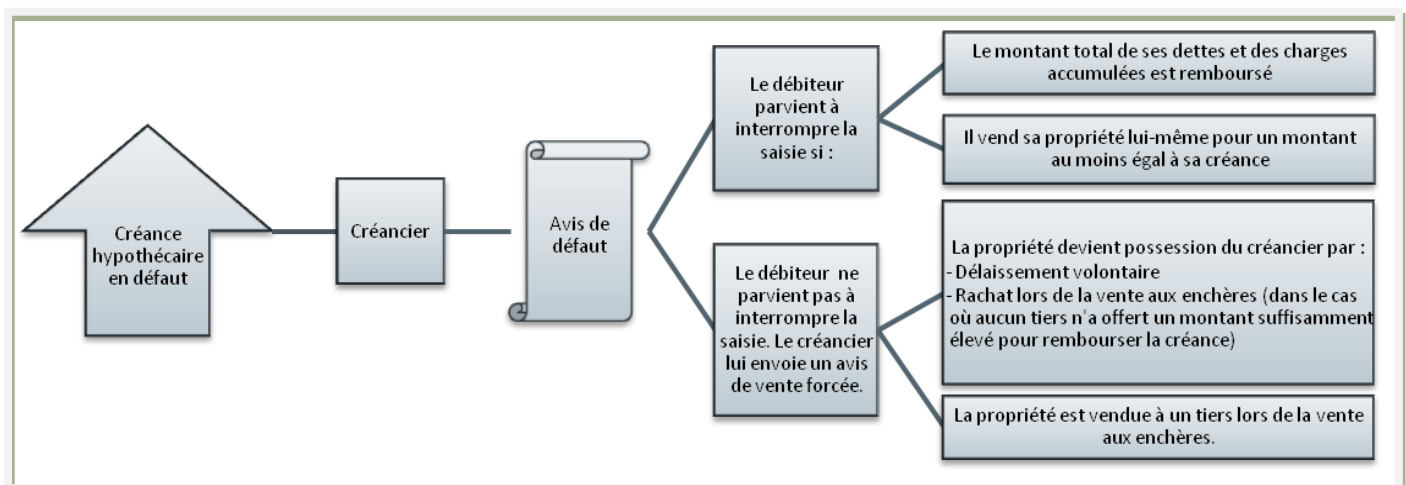
- 1) la propriété qui devra être saisie dans un délai de 60 jours¹⁴ si le dû n'est pas entièrement recouvré;
- 2) les conditions dans lesquelles la saisie se déroulera.

Le débiteur dispose de plusieurs options pour interrompre le processus de saisie, notamment en négociant une entente avec le créancier, en acquittant les paiements en défaut ou en vendant lui-même sa propriété avant l'expiration du délai de grâce. Dans le cas où le propriétaire en défaut n'a pu interrompre la saisie et qu'il occupe toujours le bien hypothéqué, le créancier dispose de différents recours pour remédier à la créance en souffrance¹⁵.



Aux États-Unis

Aux États-Unis, le terme « foreclosure » est l'équivalent du processus de saisie hypothécaire et désigne le recours par lequel un créancier récupère un bien hypothéqué si le débiteur est en défaut¹⁶. Le processus de saisie hypothécaire s'étend sur trois phases : premièrement, la démarche de saisie est déclenchée par l'envoi d'un avis de défaut au débiteur accusant un certain retard de paiement. Un délai de grâce prédéterminé, mais variable en fonction de la circonscription administrative (comté), est alors accordé au débiteur afin de lui permettre de recouvrer le défaut de sa créance ou de vendre lui-même sa propriété et ainsi interrompre la saisie. Si les ententes du contrat hypothécaire demeurent violées, le débiteur en défaut reçoit un avis de vente forcée et le créancier entreprend diverses mesures pour annoncer la vente aux enchères de la propriété. Bien qu'un tiers puisse acheter la propriété lors de l'enchère, le créancier prend habituellement possession de la propriété grâce à une entente avec le débiteur ou par rachat lors de la vente aux enchères publique¹⁷.



Références

- ◆ Base de données MLS[®] par Centris[®]
- ◆ Base de données JRL recherche immobilière
- ◆ Association des banquiers canadiens
- ◆ Statistique Canada pour le profil des communautés de 2006
- ◆ Mortgage Bankers Association
- ◆ RealtyTrac Inc.
- ◆ Indice d'abordabilité Desjardins
- ◆ SCHL pour Actualités habitation
- ◆ *Foreclosure glossary*, T.D. Service Company
- ◆ Standard&Poor's pour l'indice S&P/Case-Shiller
- ◆ BERNIER, Michel C., Johanne LECLERC et Martin SIMARD, « Choisir un recours hypothécaire », *La signification Bernier-Beaudry*, vol. 1, n^o 7, novembre 1995.
- ◆ Barreau du Québec, <http://www.barreau.qc.ca/publications/journal/vol30/no15/recours.html>
- ◆ Code civil du Québec, <http://ccq.lexum.umontreal.ca/ccq/division.do?lang=fr&book=6&title=28&chapter=108&division=239>

Notes

- 1) Données trimestrielles de MBA.
 - 2) MBA, calcul FCIQ.
 - 3) MBA, données trimestrielles.
 - 4) RealtyTrac ne recense pas les données de la même manière que le MBA, les données diffèrent d'une association à l'autre.
 - 5) Nombre de propriétés enclenchées dans le processus de saisie = propriétés ayant reçu un avis de défaut ou un *lis pendens*, ayant reçu un avis de vente forcée ou de saisie et les propriétés dont les créanciers ont pris possession.
 - 6) Plus la période sur laquelle ce ratio est mesuré est longue, plus le nombre de propriétés touchées augmente. Par conséquent, le bassin de propriétés possédées demeure relativement stable peu importe la durée de la période. (Au quatrième trimestre de 2009, le ratio était 1/147 et pour l'année 2009 au complet, il était de 1/45).
 - 7) Les cinq États suivants concluent le décompte des 10 États les plus touchés : Michigan, Nevada, Georgie, Ohio, Texas, New Jersey.
 - 8) <http://www.realtytrac.com/contentmanagement/pressrelease.aspx?channelid=9&acct=0&itemid=7706>
 - 9) [La crise financière : ses origines américaines et ses répercussions canadiennes](#), FCIQ, juin 2009.
 - 10) Les propriétés résidentielles incluent strictement les maisons, maisons mobiles, copropriétés et plex de 2 à 5 logements. Elles excluent les terrains, propriétés semi-commerciales et commerciales, industrielles, utilités publiques ainsi que les immeubles de plus de 5 logements.
 - 11) Hors RMR : tout ce qui ne fait pas partie des six régions métropolitaines de recensement (Montréal, Québec, Trois-Rivières, Saguenay, Gatineau et Sherbrooke).
 - 12) Selon le Fusion IQ Research group et le Financial Times.
 - 13) La prudence rapporte aux emprunteurs hypothécaires canadiens, Association canadienne des prêteurs hypothécaires accrédités, mai 2010.
 - 14) Dans la pratique, le délai est beaucoup plus long que 60 jours. Le débiteur tente habituellement de négocier une plus longue période de grâce et les créanciers peuvent modifier leur avis à leur discrétion.
 - 15) Deux recours sont utilisés au Canada : la vente sous contrôle de la justice et la prise en paiement. La première alternative implique que chacune des conditions de la vente de la propriété saisie soit déterminée dans un jugement émis par le Tribunal et accorde également au créancier le droit d'initier toute autre procédure judiciaire afin de recouvrer la totalité de la créance si la vente de la propriété ne suffit pas. C'est le procédé le moins risqué pour le créancier, mais il est plus coûteux et plus long que la seconde option. La prise en paiement fait l'objet d'une saisie initiée par le créancier sans l'intervention a priori du Tribunal. Cependant, le débiteur (ou tout autre créancier du bien) peut répliquer et exiger que la prise en paiement soit interrompue afin qu'il accomplisse lui-même la vente de sa propriété ou afin que la vente soit faite sous contrôle de la justice. Dans un tel cas, le créancier souhaitant poursuivre la prise en paiement doit s'adresser au Tribunal pour obtenir le droit de continuer. La prise en paiement oblige le créancier à se satisfaire de la valeur de la propriété délaissée à titre de paiement final et ne peut avoir aucun recours contre le débiteur pour récupérer le solde des dettes. Cette alternative est souvent préférée en raison de sa souplesse et la flexibilité de son déroulement, ainsi que pour ses faibles coûts et sa rapidité d'exécution.
 - 16) Dépendamment de la démarche juridique entreprise, il peut s'agir d'un *Notice of Default* (NOD) ou d'un *lis pendens*.
 - 17) Lors de la vente aux enchères publique, le créancier achète la propriété si aucun tiers n'a offert un montant égal ou supérieur au montant de la créance. Si un tiers offre un montant supérieur au montant de la dette, le créancier n'achète pas la propriété. Le créancier peut aussi accepter une vente à découvert, c'est-à-dire de vendre la propriété à un prix inférieur à la créance.
- † Les propriétés possédées ont été estimées à partir du nombre de propriétés possédées selon le Profil des communautés de 2006, auquel ont été ajoutés les nouveaux logements écoulés pour propriétaire-occupant.