

NOTE DE PRATIQUE N° 1
ACTIONS EN RECOUVREMENT
DE DÉFICIT HYPOTHÉCAIRE

Suggestions d'affidavits à déposer en ce qui concerne l'évaluation des dommages dans le cadre d'actions en recouvrement de déficit hypothécaire

Affidavit du prêteur

1. Le premier affidavit doit être celui d'un employé du Nouveau-Brunswick du prêteur (à moins que le prêteur n'ait pas de bureau au Nouveau-Brunswick) qui connaît le dossier concernant le prêt hypothécaire en question (le « prêt hypothécaire »). Il doit contenir les détails de l'approbation initiale du prêt hypothécaire, y compris un résumé de tous les rapports d'évaluation obtenus par le prêteur ou l'assureur du prêt hypothécaire (l'« assureur ») [p. ex. : la SCHL ou Genworth Financial] en ce qui a trait à la valeur marchande des biens grevés d'une hypothèque au moment de l'approbation de la demande de prêt hypothécaire. Si aucune évaluation n'a été obtenue au moment de l'approbation de la demande, l'affidavit doit indiquer la valeur attribuée aux biens par le prêteur ou l'assureur et les données de base qui ont permis de déterminer la valeur (p. ex. : base de données électronique des valeurs marchandes). L'affidavit du prêteur doit également traiter de toute évaluation obtenue par le prêteur avant ou après la vente hypothécaire, ainsi que de toute « opinion sur la valeur » formulée par l'agent immobilier d'inscription, de la convention d'inscription et de l'établissement du prix d'inscription. Si la valeur marchande établie dans une opinion sur la valeur ou une nouvelle évaluation ou si le montant auquel le bien est mis en vente après une vente aux enchères publique est inférieur de plus de 30 % à la valeur originale attribuée aux biens grevés d'une hypothèque, l'affidavit doit expliquer cette perte de valeur. Il faut joindre l'affidavit du prêteur une copie de la convention d'inscription et de toute opinion sur la valeur des biens de même que de toute nouvelle évaluation. L'affidavit doit comporter une déclaration montrant le calcul de la perte de valeur déclarée, y compris une liste des débours conservatoires et la justification de ces débours conservatoires, le cas échéant. Si les biens n'ont pas été vendus à un tiers lors de la vente aux enchères publique, l'affidavit du prêteur doit indiquer les mesures prises par la suite pour vendre les biens de façon privée.

Affidavit de l'avocat

2. Le deuxième affidavit doit être celui de l'avocat représentant le prêteur dans le cadre des procédures de pouvoir de vente. Cet affidavit doit fournir les détails concernant la demande de paiement et la conduite des procédures de pouvoir de vente, y compris l'envoi de la demande de remboursement et de l'avis de vente de biens hypothéqués, conformément à l'article 44 de la *Loi sur les biens*, la conduite de la vente aux enchères publique (y compris les détails de l'offre la plus élevée, qu'elle ait été acceptée ou non) et la conduite du processus de vente qui en résulte, y compris la clôture de la vente des biens. Il faut également joindre à l'affidavit de l'avocat, la demande de paiement, l'avis de vente, les documents d'offre, l'affidavit de l'encanteur, l'acte de transfert et l'état de rajustement découlant de la clôture de la vente des biens. Si les biens ont été retirés de la vente aux enchères publique, l'affidavit de l'avocat doit fournir une explication à cet égard.

NOTES : 1. Les déposants de ces affidavits doivent être prêts à se faire contre-interroger au besoin.

2. Une confirmation que les deux affidavits susmentionnés ont été envoyés à l'assureur du prêt hypothécaire (p. ex. : la SCHL ou Genworth Financial) doit être fournie à la Cour.

ENTRÉE EN VIGUEUR : 1^{er} JANVIER 2012