

JEAN LEGAULT
BUREAU 4000
1, PLACE VILLE MARIE
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3B 4M4
LIGNE DIRECTE : 514 878-5561
JLEGAULT@LAVERY.CA

Montréal, le 25 novembre 2011

PAR COURRIEL ET PAR MESSAGER

COMMISSION DES INSTITUTIONS

A/S Madame Catherine Gréas, secrétaire de la Commission
Édifice Pamphile-Le May
1035, rue des Parlementaires
3e étage, Bureau 3.15
Québec (Québec) G1A 1A3

Objet : *Mémoire de l'Association canadienne des professionnels de l'insolvabilité et de la réorganisation sur l'Avant-projet de loi instituant le nouveau Code de procédure civile (l'« Avant-projet »)*

Madame la secrétaire,

Nous avons été mandatés par l'Association canadienne des professionnels de l'insolvabilité et de la réorganisation (« ACPIR ») afin de présenter à la Commission des Institutions (la « Commission ») le mémoire ci-annexé qui porte sur certaines dispositions de l'Avant-projet qui sont susceptibles d'affecter de façon importante les membres de l'ACPIR. L'objectif de ce mémoire est d'attirer l'attention de la Commission sur plusieurs dispositions de l'Avant-projet qui, avec égard, modifieraient de façon non souhaitable le droit en vigueur.

Ce mémoire est structuré et se résume de la façon suivante :

I. Rôle de l'ACPIR et de ses membres

- Rapide survol du travail des professionnels membres de l'ACPIR.

II. Modalités de la vente sous contrôle de justice (articles 740 à 760 de l'Avant-projet)

A. Rôle du créancier et personne en charge pour la vente

- Rien ne justifie que les huissiers soient les seuls ayant le pouvoir effectuer une vente sous contrôle de justice. Le créancier hypothécaire devrait avoir le loisir de faire nommer la personne de son choix, notamment pour lui donner la possibilité de faire nommer un professionnel de l'insolvabilité qui est souvent plus à même qu'un huissier de s'acquitter de cette tâche. Le cadre législatif

procédural devrait maintenir une flexibilité qui reconnaît la participation active du créancier hypothécaire et laisse place à une vente sous contrôle de justice pouvant être adaptées aux différentes situations, notamment celles où les membres de l'ACPIR sont impliqués, le tout sous réserve du contrôle du tribunal.

B. Certitude entourant le processus de vente sous contrôle de justice

- Il est important de maintenir une certitude dans le processus de vente sous contrôle de justice et ce, dans l'intérêt de toutes les parties impliquées. Plusieurs des mesures suggérées dans l'Avant-projet sont susceptibles d'ajouter un degré d'incertitude néfaste.

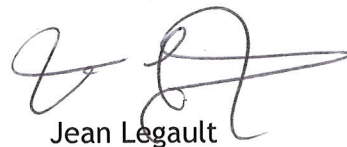
C. Conclusion

- Vouloir assimiler les mesures applicables à l'exercice des recours hypothécaires à celles applicables à l'exécution des jugements n'est pas souhaitable puisqu'il s'agit de deux recours différents dont l'un implique une participation active du créancier hypothécaire de façon conforme au choix du législateur, et l'autre, une application encadrée des mesures d'exécution d'un jugement en faveur d'un créancier non expérimenté qui s'en remet à une procédure définie. Conséquemment, chacun de ces recours doit recevoir un traitement qui lui est propre.

Nous vous remercions de l'attention que la Commission portera aux présentes et nous demeurons à sa disposition pour toute question.

Veillez agréer, Madame la secrétaire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

LAVERY, DE BILLY



Jean Legault

JEL/

c.c. : Madame Guylaine Houle - CAIRP

MÉMOIRE DE L'ASSOCIATION CANADIENNE DES PROFESSIONNELS DE L'INSOLVABILITÉ ET DE LA RÉORGANISATION (l'« ACPIR ») SUR L'AVANT-PROJET DE LOI INSTITUANT LE NOUVEAU CODE DE PROCÉDURE CIVILE (l'« Avant-projet »)

Me Jean Legault (jlegault@lavery.ca)
Me Jonathan Warin (jwarin@lavery.ca)

LAVERY, DE BILLY

SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF À RESPONSABILITÉ LIMITÉE

Procureurs de l'ACPIR

BUREAU 4000, 1, PLACE VILLE MARIE
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3B 4M4
TÉLÉPHONE : 514 871-1522
TÉLÉCOPIEUR : 514 871-8977

I. Rôle de l'ACPIR et de ses membres

L'ACPIR représente 895 professionnels de l'insolvabilité et de la réorganisation qui agissent aussi bien dans un contexte de mandats statutaires (par exemple à titre de syndics de faillite, administrateurs de proposition, séquestres ou contrôleurs nommés en vertu d'une loi en matière d'insolvabilité (la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « LFI ») ou la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « LACC »)), que comme conseillers auprès de débiteurs et créanciers dans des contextes de liquidation ordonnée et de restructuration financière.

Les membres de l'ACPIR sont des professionnels bénéficiant d'une éducation et d'une formation de la plus haute qualité, la majorité d'entre eux étant détenteur d'un titre professionnel (CA, CMA, CGA, avocat ou notaire). Pour obtenir le titre de syndic, ils doivent compléter un programme d'éducation spécialisée de plus de 2 ans et réussir des examens écrits et un examen oral devant jury composé d'un représentant du bureau du Surintendant des faillites, un avocat spécialisé et un syndic ayant plus de 5 années d'expérience.

Considérant leur implication dans les domaines de l'insolvabilité et de la restructuration, les professionnels de l'ACPIR sont quotidiennement engagés dans des dossiers qui impliquent notamment l'exercice par les créanciers hypothécaires de leurs recours, dont la vente sous contrôle de justice. En effet, un débiteur en défaut auprès de son créancier hypothécaire est fréquemment insolvable au sens de la LFI. Dès lors, plusieurs mesures sont disponibles (notamment en vertu de la LFI ou de la LACC), aussi bien pour le débiteur que ses créanciers, lesquelles mesures impliquent obligatoirement la participation d'un professionnel de l'insolvabilité.

II. Modalités de la vente sous contrôle de justice

L'Avant-projet, à ses articles 740 à 775, propose de réunir dans un seul cadre procédural les conditions liées à la vente en justice de biens saisis en exécution d'un jugement à celles liées à l'exercice du recours hypothécaire de la vente sous contrôle de justice.

L'ACPIR est d'avis que les conditions proposées à l'Avant-projet pour l'exercice du recours hypothécaire de la vente sous contrôle de justice sont incompatibles avec :

- A) la volonté législative d'accorder aux créanciers hypothécaires un rôle actif et prépondérant dans l'exercice de leur recours relativement aux biens hypothéqués; et
- B) la certitude dont doivent bénéficier les parties (créanciers, acquéreurs et débiteurs) dans le cadre d'un tel processus.

A. Rôle du créancier et personne en charge pour la vente

1) État actuel du droit :

En 1994, lors de l'adoption de *Code civil du Québec* (« C.c.Q. ») le législateur a édicté un ensemble de règles réformant le régime des sûretés alors en vigueur. L'adoption du Livre Sixième du C.c.Q. (articles 2644 à 2802 C.c.Q.) a simplifié le régime des sûretés par l'établissement d'une sûreté conventionnelle unique : l'hypothèque. Au moment de cette réforme, le législateur a notamment consacré deux principes importants : i) la discrétion donnée au créancier hypothécaire d'exercer le recours de son choix, et ii) le rôle actif et prépondérant du créancier hypothécaire dans l'exercice de ses recours.

La meilleure preuve de cette participation active du créancier se manifeste par le concept du délaissement du bien hypothéqué qui a systématiquement lieu en faveur du créancier hypothécaire pour qu'il puisse exercer le recours qu'il a choisi¹. Lorsque le créancier obtient le délaissement du bien, il en acquiert la simple administration, ce qui implique notamment l'obligation de faire tous les actes nécessaires à la conservation du bien².

Logiquement, cette participation active du créancier hypothécaire s'étend jusqu'à l'exercice de l'un des quatre (4) recours autorisés par le C.c.Q., et ce, quel que soit le recours exercé :

- i) lorsqu'il choisit le recours de la *prise de possession pour fins d'administration*, le créancier hypothécaire obtient la pleine administration du bien³;
- ii) lorsqu'il choisit le recours de la *prise en paiement*, le créancier hypothécaire acquiert la propriété du bien dont il a obtenu le délaissement⁴.
- iii) lorsqu'il choisit le recours de la *vente par le créancier*, le créancier hypothécaire peut vendre le bien hors du contrôle du tribunal⁵; et
- iv) lorsqu'il choisit le recours de la *vente sous contrôle de justice*, le créancier hypothécaire peut, avec l'accord du Tribunal, fixer le mode et les conditions de vente jugées appropriées et choisir la personne qui agira à titre de personne désignée pour procéder à la vente.

Le législateur reconnaît ainsi au créancier hypothécaire le statut d'acteur sophistiqué ayant une connaissance particulière du régime des sûretés, des droits qui en résultent et du contexte dans lequel évolue son débiteur. Ce statut particulier demeure toutefois sujet au contrôle du Tribunal.

¹ Articles 2763 et suivants C.c.Q.

² Article 1301 C.c.Q.

³ Article 2773 et suivants C.c.Q.

⁴ Article 2778 C.c.Q.

⁵ Article 2784 et suivants C.c.Q.

2) Avant-projet :

L'Avant-projet propose d'enlever toute possibilité au créancier hypothécaire de faire nommer la personne qu'il choisit en fonction des circonstances lorsqu'il décide d'exercer le recours de la *vente sous contrôle de justice* des biens hypothéqués, puisque seuls les huissiers seraient alors habilités à être désignés pour procéder à de telles ventes.

3) Critique générale :

Il n'est dans l'intérêt ni des créanciers ni des débiteurs de limiter le choix du créancier hypothécaire de faire nommer la personne de son choix comme personne en charge de la vente sous contrôle de justice, notamment en ce que :

- a) cette limitation de la flexibilité donnée au créancier hypothécaire de choisir la personne désignée n'est pas cohérente avec l'esprit et la lettre du C.c.Q. qui confèrent un rôle prépondérant au créancier hypothécaire exerçant ses recours. Il n'y a aucune raison qui justifie le législateur de ne plus respecter le choix du créancier hypothécaire dans le cadre de la vente sous contrôle de justice, choix qui est sujet à un contrôle du tribunal;
- b) les huissiers ne sont pas plus spécialisés dans les processus de vente forcée que peuvent l'être les membres de l'ACPIR. En effet, les membres de l'ACPIR ont une expérience et une expertise accrue en matière de liquidation ordonnée d'actifs puisque cela correspond à leur principale fonction lorsqu'ils agissent à titre de syndic de faillite ou de séquestre judiciaire ou conventionnel. À ce titre, les syndics ont l'obligation de rendre compte dans tous leurs dossiers au Surintendant des faillites, aux créanciers et à la Cour. Les professionnels de l'insolvabilité sont donc déjà assujettis à de hautes normes de qualité et d'intégrité et il n'y a aucune raison pour justifier qu'ils ne puissent être en charge de ventes sous contrôle de justice lorsque le contexte le favorise, voire même, le dicte;
- c) les ventes sous contrôle de justice s'exercent régulièrement dans un contexte où le débiteur est assujetti à la LFI. Or, il est acquis que dans un tel contexte, ce n'est pas l'ordre de collocation prévu par le législateur provincial qui s'applique⁶, mais bien celui prévu à l'article 136 LFI⁷. Bien évidemment, les membres de l'ACPIR appliquent quotidiennement la LFI et ont donc une bonne connaissance des règles applicables, incluant très souvent une connaissance de la jurisprudence. Les huissiers n'ont pas une telle expérience;

⁶ Articles 2651 et suivants C.c.Q. et articles 711 et suivants de l'actuel *Code de procédure civile*

⁷ *Banque fédérale de développement c. Québec (CSST)*, [1988] 1 R.C.S. 1061; *Banque Laurentienne du Canada c. Caron, Bélanger, Ernst & Young Inc.*, [2002] R.D.I. 223 (C.A.)

- d) les professionnels de l'insolvabilité sont souvent déjà impliqués dans le processus avant même l'exercice du recours hypothécaire, que ce soit à titre de conseillers pour le débiteur ou le créancier hypothécaire, ou formellement à titre de syndic ou séquestre. Obliger qu'un huissier agisse comme personne en charge de la vente ajoute donc un intermédiaire et des frais qui ne sont pas opportuns;
- e) en matière commerciale notamment, il existe des situations où l'exercice du recours du créancier hypothécaire doit être adapté à la spécificité des biens hypothéqués. Par exemple, la vente des biens d'une entreprise (en opération ou non) nécessite la présence de personnes spécialisées dont le rôle ne se limite pas seulement aux actions liées à la vente comme telle. Les professionnels de l'insolvabilité agissent régulièrement dans de tels contextes en amont du processus d'exercice du recours hypothécaire et ont l'expertise pour exécuter et compléter le processus, y compris pour ce qui relève de la personne désignée par le tribunal.

4) Recommandations :

- Article 741 Avant-projet : il devrait être spécifié que dans le cadre de l'exercice d'un recours hypothécaire, la vente s'effectue sous la responsabilité de la personne désignée par le tribunal, et non pas de façon exclusive par un huissier.
- Article 783 Avant-projet : il n'y a pas lieu de modifier l'article 2791 C.c.Q. de quelque façon que ce soit.

B. Certitude entourant le processus de vente sous contrôle de justice

1) État actuel du droit :

Comme son nom l'indique, la vente sous contrôle de justice est assujettie au contrôle du tribunal. Ce contrôle s'exerce lors de l'institution du recours par le créancier hypothécaire, puisqu'à ce stade, la Cour :

- ordonne le délaissement forcé et en fixe les modalités, si les biens n'ont pas déjà fait l'objet d'un délaissement volontaire;
- désigne la personne qui procédera à la vente;
- indique le mode de vente;
- s'il le juge opportun, fixe, après s'être enquis de la valeur du bien, une mise à prix⁸.

⁸ Article 2791 C.c.Q.

Lors de la présentation de la requête du créancier hypothécaire, des représentations peuvent être faites par le débiteur ou toute personne qui en a l'intérêt, dont notamment les autres créanciers hypothécaire du débiteur.

Ces derniers sont effectivement avisés du recours hypothécaire dans la mesure où ils ont fait publier un avis d'adresse au registre approprié⁹ qui leur permet de savoir lorsqu'un créancier hypothécaire transmet un préavis d'exercice de son recours. Lorsque le jugement est rendu (sujet à appel), les modalités de la vente sont fixées et la personne désignée doit les respecter. Si la mise à prix initiale est trop élevée, le créancier peut s'adresser à la Cour pour la faire réduire¹⁰ ou même faire modifier les conditions de la vente.

Par la suite, la seule autre implication du tribunal se situe après la vente et seulement dans un contexte bien particulier, soit la contestation de l'état de collocation par un intéressé¹¹. Ce débat n'affecte pas la vente qui s'est opérée et qui a un caractère final¹², mais seulement la distribution du produit de la vente.

La vente sous contrôle de justice purge les droits réels dans la mesure prévue au *Code de procédure civile* quant à l'effet du décret d'adjudication¹³.

2) Avant-projet :

L'Avant-projet propose de modifier de façon importante le processus de vente, notamment en ce que :

- a) l'article 742 de l'Avant-projet indique que l'huissier a le choix du mode de vente sous réserves des conditions qui « *pourraient être fixées* » par le jugement sur l'exercice d'un recours hypothécaire;
- b) l'article 746 de l'Avant-projet confère le pouvoir de fixer une mise à prix au huissier;
- c) l'article 748 de l'Avant-projet permet à un « intéressé » de s'adresser au tribunal pour faire ses représentations sur le mode de vente et ses modalités ou pour s'opposer à la vente;
- d) l'article 759 de l'Avant-projet permet d'annuler la vente si le bien est vendu à un prix qui n'est pas commercialement raisonnable et ajoute comme motif de contestation d'une vente les motifs d'annulation du décret d'adjudication déjà prévus aux articles 698 et 699 de l'actuel *Code de procédure civile*.

⁹ Article 3022 C.c.Q.

¹⁰ Article 903 C.p.c.

¹¹ Article 910.1 C.p.c.

¹² Il est en effet douteux que les règles de contestation du décret d'adjudication prévues aux articles 698 et 699 de l'actuel *Code de procédure civile* s'appliquent à une vente sous contrôle de justice.

¹³ Article 1696 C.p.c.

3) Critique générale :

Il est primordial que les règles qui gouvernent l'exercice du recours hypothécaire de la vente sous contrôle de justice permettent d'établir une certitude légale et commerciale entourant le processus de vente et la vente en tant que telle, notamment en ce que :

- a) l'Avant-projet n'établit pas clairement si les prérogatives de l'huissier quant au mode de vente, aux conditions de vente et à la mise à prix s'appliquent dans le contexte d'un recours hypothécaire où le Tribunal aurait déjà rendu un jugement sur ces éléments et ce, conformément à l'article 2791 C.c.Q.;
- b) il n'est pas non plus clair si un « intéressé » pourrait effectivement venir contester le mode de vente et ses modalités dans le contexte spécifique d'un recours hypothécaire;
- c) l'opportunité, voire même la nécessité, de fixer par le tribunal les modalités de la vente au début du processus est d'assurer une certitude commerciale aux parties; les créanciers hypothécaires, la personne désignée, les acquéreurs potentiels, le débiteur et autres intéressés connaissent les paramètres fixés par la Cour et doivent s'y conformer. Le débiteur et les créanciers hypothécaires ont l'occasion de faire leurs représentations avant que les modalités ne soient fixées;
- d) il est donc important que l'Avant-projet n'ouvre pas la porte à ceux qui voudraient faire dérailler un processus de vente après le jugement qui en a fixé les modalités. Il en va de la protection de toutes les parties qui encourent des frais pour participer à un processus de vente sans un épée de Damoclès au dessus de leur tête. À cet effet, dans une récente décision rendue dans le cadre d'une restructuration en vertu de la LACC, le juge Clément Gascon de la Cour supérieure faisait les commentaires suivants sur l'intérêt juridique d'un acheteur potentiel dont l'offre n'avait pas été retenue dans le cadre d'un processus de vente supervisé par le tribunal :

[87] Arctic Beluga's contestation did, in the end, delay the sale approval and no doubt brought a level of uncertainty in a process where the interested parties had a definite interest in finalizing the deal without further hurdles.

[88] From that perspective, Arctic Beluga's contestation proved to be, at the very least, a good example of the "à propos" of the policy reasons that seem to support the strong line of cases cited before that question the standing of bitter bidder in these debates."¹⁴

[nos soulignés]

¹⁴ *AbitibiBowater inc. (Arrangement relatif à)*, 2010 QCCS 1742.

e) similairement, il n'est pas souhaitable d'ajouter de l'incertitude après la vente en permettant à un débiteur ou un créancier de demander l'annulation de la vente si le prix n'est pas prétendument commercialement raisonnable¹⁵. Comme nous l'avons indiqué, les créanciers et le débiteur ont déjà l'opportunité de venir contester le mode de vente, les conditions et la mise à prix avant qu'ils ne soient fixés par le tribunal. L'Avant-projet, en conférant un droit *post facto* aux créanciers et débiteurs d'attaquer une vente, n'ajoute donc aucune protection mais, en revanche, ajoute énormément d'incertitude lors de la signature de l'acte de vente sous contrôle de justice. La résultante de cette incertitude est que les acquéreurs potentiels ne seront pas prêts à payer le même prix pour un bien s'ils savent qu'il y a un droit à une contestation postérieure. Le droit de contester le prix de vente après la vente est donc néfaste, aussi bien pour l'acquéreur que pour le débiteur et ses créanciers.

4) Recommandations :

- Article 742 Avant-projet : il devrait être précisé que dans le contexte d'une vente sous contrôle de justice résultant d'un recours hypothécaire, le mode de vente et ses conditions sont ceux qui sont fixés par le tribunal, conformément à l'article 2791 C.c.Q.
- Article 743 Avant-projet : il n'y a aucune raison pour qu'il soit tenu compte des copropriétaires, coactionnaires et associés. Cela équivaldrait à confondre le débiteur avec des personnes qui y sont liées, alors que ce sont des personnes distinctes. Par ailleurs, dans un contexte où le débiteur est insolvable, les intérêts des créanciers sont les seuls susceptibles d'être affectés.
- Article 745 Avant-projet : il est contraire à l'article 2753 C.c.Q. de conférer au débiteur le droit de prescrire l'ordre de vente des biens hypothéqués. Une telle disposition ne devrait pas s'appliquer dans le cadre de l'exercice des recours hypothécaires.
- Article 746 Avant-projet : dans le cadre de l'exercice de recours hypothécaires, la fixation de la mise à prix « doit » (et non pas « peut ») revenir au tribunal, et non pas à la personne désignée.
- Article 747 Avant-projet : l'inscription d'un avis au « registre de l'exécution » n'a pas sa raison d'être pour un recours hypothécaire, puisqu'il ne s'agit pas de l'exécution d'un jugement, mais d'un recours pour lequel un préavis d'exercice a forcément déjà été transmis¹⁶. Assujettir la vente sous contrôle de justice à ce registre et aux délais additionnels qu'il impliqueraient prolongerait indûment le processus de vente sous contrôle de justice déjà encadré par le C.c.Q.

¹⁵ Notons que ce prix est déjà fixé au préalable par jugement du tribunal.

¹⁶ Articles 2757 et suivants du C.c.Q.

- Article 748 Avant-projet : le mode de vente est fixé par la Cour et ne devrait pas être assujéti aux représentations qu'un « intéressé » pourrait faire valoir « à tout moment avant la vente ». À tout événement, la notion d'« intéressé » est trop large et laisse la porte ouverte à des dérapages qui seraient causés par des interventions de tiers dans un débat qui ne devrait pas les concerner.
- Article 751 Avant-projet : les modalités d'une vente sous contrôle de justice, lorsqu'elle se fait par appel d'offres, devraient uniquement être celles fixées par le tribunal.
- Article 755 Avant-projet : en matière de recours hypothécaire, il est erroné d'autoriser l'huissier à remettre les biens au propriétaire puisque dans le contexte d'un recours hypothécaire, c'est le créancier qui a obtenu le délaissement des biens hypothéqués en sa faveur.
- Article 757 Avant-projet : cet article n'a aucune raison d'être. En matière hypothécaire, la personne désignée par le tribunal pour faire une vente sous contrôle de justice agit déjà au nom du propriétaire et c'est en cette qualité qu'elle signe elle-même l'acte de vente¹⁷. La participation du propriétaire n'est donc pas nécessaire après le jugement ayant nommé la personne désignée.
- Articles 759 et 760 Avant-projet : dans la mesure où le processus suivi est conforme à celui qui a été fixé par le Tribunal, on ne devrait pas ouvrir la porte à des contestations après la vente. Le Tribunal a déjà l'obligation de faire la vérification que le mode de vente, les modalités et la mise à prix sont raisonnables dans les circonstances.
- Article 764 Avant-projet : il n'y a aucune raison pour que l'état de collocation soit vérifié par le greffier qui n'a aucune connaissance du dossier. Aussi, une telle mesure viendrait retarder inutilement la notification de l'état de collocation. Finalement, cette mesure n'apporte aucune protection, les intéressés ayant de toute façon la possibilité de contester l'état de collocation.

C. Conclusion

Considérant l'ensemble des commentaires qui précèdent, l'ACPIR soumet respectueusement que les modifications suggérées dans l'Avant-projet relativement au processus de vente lié au recours hypothécaire de la vente sous contrôle de justice ne sont pas souhaitables.

L'un des objectifs de l'Avant-projet était de toute évidence de réduire le nombre d'articles au *Code de procédure civile*, notamment afin de le simplifier. Pour atteindre cet objectif, l'Avant-projet prévoit que la vente sous contrôle de justice devrait obéir aux mêmes règles que les ventes faites dans le cadre de l'exécution des

¹⁷ Article 2793 C.c.Q.

jugements (l'article 740 de l'Avant-projet indique clairement que les dispositions pertinentes s'appliquent aussi bien à l'exécution d'un jugement qu'à l'exercice des droits hypothécaires).

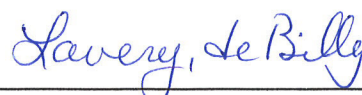
Malgré un objectif louable, vouloir inclure les règles relatives à l'exercice des recours hypothécaires dans la section relative à l'exécution des jugements fait abstraction du fait qu'il s'agit de deux réalités différentes : il en résulte qu'au lieu de simplifier la vente sous contrôle de justice, il devient difficile d'en appliquer les règles dans le cadre de l'exercice d'un recours hypothécaire.

Les principales différences entre l'exercice des droits résultant d'un jugement et l'exercice des recours hypothécaires peuvent se résumer comme suit :

- a) le créancier qui a obtenu un jugement portant condamnation à payer ne détient pas de droit réel sur les biens qu'il veut faire vendre, mais seulement un droit de créance contre son débiteur qui lui donne le droit d'obtenir la saisie et la vente de ses actifs pour exécuter ledit jugement. Il n'y a pas de lien entre les biens à être vendus et l'obligation qui est à l'origine de la créance. Ce créancier n'est habituellement pas expérimenté et le *Code de procédure civile* doit édicter des règles qui facilitent et encadrent l'exécution des jugements. Le choix législatif de donner un rôle actif aux huissiers n'est donc pas en soi problématique;
- b) pour sa part, le créancier hypothécaire est titulaire d'un droit réel sur les biens grevés de ses sûretés. L'obligation du débiteur à l'endroit de son créancier hypothécaire est tributaire des hypothèques que le débiteur accepte de constituer sur ses biens. Ce créancier est sophistiqué et connaît le régime des hypothèques et les droits qui en résultent. Il est primordial que le cadre législatif maintienne une flexibilité qui reconnaît la participation active du créancier hypothécaire et laisse place à une vente sous contrôle de justice pouvant être adaptées aux différentes situations, notamment celles où les membres de l'ACPIR sont impliqués, le tout sous réserve du contrôle du tribunal.

Ainsi, l'ACPIR soumet que le législateur devrait reconnaître que l'exercice des recours hypothécaires s'inscrit dans un contexte particulier et, donc, que les règles qui encadrent l'exercice de ces recours devraient être distinctes des dispositions prévues aux articles 740 et suivants de l'Avant-projet. Il n'y a par ailleurs aucun motif pour modifier le droit en vigueur pour l'exercice des recours hypothécaires, plus particulièrement les règles prévues aux articles 897 à 910.3 de l'actuel *Code de procédure civile*.

Le tout respectueusement soumis.



LAVERY, DE BILLY
SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF À RESPONSABILITÉ LIMITÉE
Procureurs de l'ACPIR