

Note

« Critique du système québécois de vente en justice des immeubles »

Louise Poudrier LeBel et Louis LeBel

Les Cahiers de droit, vol. 16, n° 2, 1975, p. 517-526.

Pour citer cette note, utiliser l'information suivante :

URI: <http://id.erudit.org/iderudit/042035ar>

DOI: 10.7202/042035ar

Note : les règles d'écriture des références bibliographiques peuvent varier selon les différents domaines du savoir.

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter à l'URI <https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/>

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche. Érudit offre des services d'édition numérique de documents scientifiques depuis 1998.

Pour communiquer avec les responsables d'Érudit : info@erudit.org

Critique du système québécois de vente en justice des immeubles

Louis LEBEL *
Louise POUDRIER LEBEL **

I - Introduction

Bien que le *Code de procédure civile* ait fait l'objet de retouches importantes en 1970, le système québécois de vente judiciaire forcée des immeubles ne paraît pas avoir été l'objet d'une révision approfondie. Son objectif final ne paraît pas avoir été réexaminé; l'on n'a pas vraiment étudié de quelle façon créanciers ou débiteurs pourraient être traités équitablement.

À bien des égards, le système de vente en justice prévu par les articles 660 et suivant du *Code de procédure civile* demeure le même que celui du *Code* de 1897. Revêtant une forme complexe, il vise à assurer la réalisation d'un bien qui peut être le gage commun ou particulier d'un créancier. Encore faudrait-il que cette réalisation soit efficace et équitable; en d'autres mots, le prix obtenu devrait permettre au créancier de recevoir le paiement le plus complet possible et, au débiteur, de recevoir la différence entre la valeur de l'immeuble et le montant de la dette.

C'est à un examen sommaire de ce problème que nous entendons nous attacher, après avoir rappelé brièvement les grandes lignes de la procédure prescrite pour la vente forcée d'un immeuble.

II - Description de la procédure pour la vente en justice d'un immeuble

Sans nous attacher aux détails de la procédure, rappelons que celle-ci débute par la saisie de l'immeuble par le shérif (art. 660) après l'émission d'un bref de saisie-exécution immobilière. Le shérif doit aussi signifier le bref au registraire, qui l'inscrit à l'index aux immeubles et avertit les intéressés, tels que les créanciers hypothécaires qui ont donné l'avis d'adresse requis par le *Code civil* (art. 665). Sous la réserve de la possibilité de faire nommer un séquestre, l'immeuble saisi reste en la possession du débiteur (art. 667), qui ne peut cependant ni le détériorer ni l'aliéner (art. 669). Ensuite, des avis sont publiés dans la *Gazette Officielle* et dans des journaux

* LL.B., d.e.s., ll.m., avocat à Québec, membre de l'étude Grondin, LeBel, Morin, Poudrier, Isabel, et Gagnon.

** LL.B., d.e.s., avocat et assistant-professeur à la Faculté de droit de l'Université Laval.

avant la vente (art. 670). S'il n'existe aucun journal dans le district, l'avis est affiché à la porte de l'église ouverte au culte ou, à défaut, dans un autre endroit public (art. 671).

Lorsqu'aucune opposition ou procédure n'arrête la vente, l'immeuble est vendu au bureau du registraire de la division d'enregistrement. Cependant, un juge peut permettre de faire la vente en un autre lieu s'il le juge plus avantageux (art. 683). L'immeuble est mis aux enchères par le shérif (art. 684). Enfin, l'immeuble est adjugé au dernier enchérisseur. Si un seul offrant se présente, le shérif est tenu de le déclarer adjudicataire (art. 688). Le prix d'adjudication est alors payable dans les cinq jours (art. 689).

Finalement, le shérif, cinq jours après la vente, rapporte au protonotaire le dossier entier de ces procédures. Son dossier comprend un certificat du registraire indiquant les charges qui grevaient l'immeuble. Entre le cinquième et le dixième jour après le rapport du shérif ou la production du certificat du registraire, le protonotaire dresse un état de collocation (art. 711).

Cet état de collocation établit le rang des réclamations de ceux qui avaient des droits réels dans cet immeuble ou qui détenaient quelque privilège, hypothèque ou réclamation (art. 715). En l'absence de contestation ou après qu'il en a été disposé, un juge homologue l'état de collocation (art. 727). Par la suite, la distribution des sommes perçues est faite conformément à l'état de collocation, quinze jours après la date du jugement d'homologation (art. 729).

On devra retenir le principe que le décret purge tous les droits réels compris dans les conditions de la vente, excepté certains cas spéciaux traités par l'article 696, comme les servitudes ou les baux enregistrés suivant l'article 696a.

Le détenteur de la propriété peut s'opposer à la vente. Cependant, cette opposition doit être signifiée dans les dix jours avant la vente. À défaut, et même si elle porte sur une question de propriété de l'immeuble ou qu'elle soit à fin de charge, l'opposition ne vaut que comme opposition à fin de conserver.

Le *Code de procédure civile* réserve certains recours au cas d'irrégularité dans la procédure. Ils sont réglementés par les articles 698 à 700. Nous aurons l'occasion de les commenter un peu plus loin. Retenons seulement que cette demande d'annulation, suivant le *Code de procédure civile*, est présentée sous forme de requête dans les quatre-vingt-dix jours de l'adjudication. Elle est formée par toute personne intéressée, aux cas de dol pour écarter des enchères ou d'inobservance des formalités essentielles. L'adjudicataire même peut demander l'annulation du décret, s'il est exposé à l'éviction à cause de la présence d'un droit réel que ne purgerait pas la vente ou si l'immeuble est si différent de la description qu'en a donnée le procès-verbal de saisie qu'il n'aurait pas acheté s'il en avait connu la nature et la situation.

III - Objectifs d'une vente en justice

Une procédure de vente en justice, qu'elle soit mobilière ou immobilière, doit avoir un double objet, assurer une réalisation rapide et fructueuse du gage du créancier, mais aussi permettre la vente dans des conditions telles que la créance du débiteur puisse être éteinte ou aussi réduite que possible lorsque la réalisation de ses biens sera terminée. Il faudrait aussi que la vente en justice recherche la préservation des droits de toutes les personnes qui peuvent être intéressées dans la réalisation, soit directement par la détention de garanties hypothécaires ou de privilèges dans cet immeuble, soit simplement comme créanciers chirographaires. En effet, l'on s'attendrait à ce que le *Code de procédure civile* fournisse un instrument juridique capable d'assurer le respect du principe reconnu par le *Code civil* que tous les biens d'un débiteur, sous réserve des préférences reconnues par la loi, sont le gage commun de ses créanciers.

On doit analyser le système de vente en justice forcée de la province de Québec par rapport à ces impératifs. Il faut maintenant nous demander si le débiteur et les tiers intéressés dans une vente en justice jouissent d'une protection suffisante. Celle-ci supposerait d'abord la connaissance même de la date et des conditions de la vente, et ensuite l'établissement de modalités de vente telles qu'elle assure l'obtention du meilleur prix. C'est ici que l'on éprouve le plus de scepticisme à l'égard de l'efficacité et de l'équité du système québécois de vente en justice des immeubles. Il ne suffit pas qu'il soit rapide. Il faut aussi qu'il soit efficace et équitable pour tous les intéressés. Il en résulte des questions tant sur la publicité que sur les méthodes de vente elles-mêmes.

IV - Insuffisance de la publicité

Le système de publicité du *Code de procédure civile*, quant aux ventes des immeubles, repose primordialement sur l'avis dans la *Gazette Officielle*. Il s'accompagne, comme nous avons pu le voir, de l'obligation de publier cet avis, qui comporte principalement, en plus de l'indication du dossier dans lequel est pratiquée la saisie immobilière, une description de l'immeuble conforme aux dispositions du *Code civil*. Cette description est basée sur l'article 2160 du *Code civil*, telle qu'elle est faite dans le procès-verbal de saisie (art. 670). Cet immeuble, selon l'article 678 *C.p.c.*, est décrit conformément aux dispositions de l'article 2168 du *Code civil*. S'y impose donc la mention des lots, s'il en est. Si l'immeuble vendu est constitué d'une partie de lots ou de plusieurs parties de ceux-ci, il doit alors être décrit par tenants et aboutissants.

Dans les districts où circulent un journal français et un journal anglais, un avis semblable doit être publié au moins quinze jours avant la vente dans les deux journaux. À défaut d'un tel journal, on doit afficher l'avis à la porte d'une église ouverte au culte ou, à défaut, dans quelque autre endroit public. S'ajoute à cette publicité celle que fait obligatoirement le registraire par la

notification aux créanciers hypothécaires qui ont enregistré un avis d'adresse sur l'immeuble (art. 2161 b).

Le système de publicité est conçu en fonction des gens de loi. Il est douteux qu'il soit vraiment accessible ou qu'il donne une information exacte à celui qui ne possède pas quelque teinture de science juridique.

Prenons d'abord le principe de la publication dans la *Gazette Officielle*. Une semblable publication, en dépit de sa très grande utilité pratique, ne jouit pas encore d'une immense diffusion populaire. Il est à présumer que le saisi connaîtra nécessairement la procédure par la notification du procès-verbal, de même que le créancier hypothécaire qui a enregistré un avis d'adresse. Cependant, le créancier hypothécaire n'ayant pas enregistré un avis d'adresse ne jouira pas de la même protection¹. De plus, le tiers qui ne possède pas de droit réel dans l'immeuble mais qui peut être intéressé éventuellement à protéger sa créance en allant enchérir, connaîtra rarement l'existence de la saisie par la publication dans la *Gazette Officielle*. Même s'il a confié le recouvrement de sa créance à un procureur, il ne faut pas nécessairement s'attendre à ce que ce dernier lise les avis de vente hebdomadairement. Dans la réalité des choses, sauf à l'égard de quelques esprits particulièrement appliqués ou inquisiteurs, il serait pour le moins présomptueux de compter sur cette assiduité.

Quant à l'obligation de la publication dans un journal, elle connaît une exception considérable. Dans les cas où aucun journal anglais ni français n'est publié dans le district, on se satisfait encore de la formule de l'avis public (art. 671 *C.p.c.*). La prudence la plus élémentaire commanderait d'exiger la publication dans un journal publié ailleurs, pourvu qu'il ait une certaine circulation dans le district, plutôt que de s'en rapporter à un avis public, sinon la vente peut avoir lieu sans que le saisi, et encore moins le tiers, puisse même en connaître l'existence.

Une belle illustration de ce problème se trouve dans une décision de la Cour supérieure, *Bernard v. Boivin*². Le débiteur, après une vente en justice, avait présenté une requête en nullité du décret. Il soulevait certains moyens, dont la vileté du prix sur laquelle nous reviendrons, mais surtout le fait qu'il n'ait pas été avisé de la vente. L'immeuble était situé dans un village à plusieurs milles de Hull. On avait publié l'avis requis dans la *Gazette Officielle*. On avait donné l'avis public à la porte de l'église du village de St-Bédard de Deschênes. Comme le débiteur Bernard n'allait pas à l'église dans ce village mais à Hull et qu'il ne lisait pas la *Gazette Officielle*, il n'avait pas pris connaissance de l'avis de vente. Son moyen tiré du défaut d'information fut rejeté par la Cour. La publication des avis en la forme prescrite par le *Code de procédure civile* créait une présomption de la connaissance légale qui primait sur la preuve de son ignorance réelle.

La procédure de l'avis public était acceptable dans une société sédentaire et stable. Dans les cas où elle existe encore, elle est une invitation à des actes

1. *Panagiotopoulos v. Drolet*, (1973) C.S. 44.

2. [1961] R.P. 339.

de dissimulation de nature à fausser les enchères. À tout le moins, si elle était conservée, elle devrait s'accompagner de l'obligation de publier dans un journal.

Reste aussi le problème de la forme de l'avis. L'on retrouve dans l'avis une description légale basée sur les règles de l'enregistrement. Très souvent, un propriétaire ignore la description cadastrale de sa propre propriété. À plus forte raison, un tiers ignore-t-il celle des immeubles de ses débiteurs. Lorsqu'ils existent, les numéros civiques devraient être mentionnés ou, à tout le moins, l'on devrait donner une indication sommaire de la situation géographique de l'immeuble. L'avis deviendrait singulièrement plus clair pour son lecteur.

On pourrait penser aussi à une réforme du délai de la publication dans les journaux. Le *Code* actuel ne prévoit que quinze jours. En pratique, ceci veut dire que lorsqu'un intéressé a une opposition à faire à la vente elle-même, si les délais sont appliqués de façon rigoureuse, il dispose d'à peine cinq jours entre la date de publication de l'avis et la date à laquelle il doit introduire sa procédure.

Ce ne sont là cependant que des questions de forme. Il serait sans doute vain d'espérer créer un système de publicité si précis et si clair qu'il avertisse tous les intéressés en temps utile. Tout au plus peut-on procéder à certaines améliorations de détail du système, telles que celles que nous préconisons ici. Les réformes les plus importantes viseraient à la fois les méthodes de vente et de contrôle du prix de vente.

V - Faiblesse du mécanisme de vente et absence de contrôle du prix

Sans trop déformer la pensée de nos tribunaux, on peut dire qu'il semble que la procédure de vente en justice est laissée essentiellement sous le contrôle du créancier. Il choisit lui-même la date de la vente, sous réserve de la nécessité de respecter les délais légaux. Aucun contrôle judiciaire n'existe quant à la mise à prix. Il n'a pas à se soucier qu'il y ait une ou plusieurs enchères, si ce n'est, le cas échéant, pour protéger sa propre créance, s'il craint que l'immeuble ne soit adjudgé à un tiers. Enfin, le résultat effectif de la vente importe peu au tribunal.

Ceci nous amène à la question de la vileté du prix. Diverses tentatives ont été faites pour assimiler, dans le cadre d'une requête en annulation de décret en vertu de l'article 698, autrefois 784 du *Code de procédure* de 1897, la vileté du prix à la fraude. Dans quelques cas, la vileté du prix a été considérée comme un indice de fraude, comme un élément de preuve d'un système qui empêchait des enchères honnêtes. Cependant, on admet rarement que, de soi, la vileté du prix soit une cause d'annulation du décret. Ce serait sans aucun doute interpréter généreusement, mais trop hardiment l'article 698 du *Code de procédure civile*, qui permet d'annuler le décret à la poursuite de tout intéressé si, à la connaissance de l'adjudicataire, il y a eu dol pour écarter les

enchères. Ce dol est, avec l'inobservance des formalités de la vente, le seul motif pour lequel un intéressé puisse requérir l'annulation du décret.

Retenons cependant ces commentaires de M. le juge Taché dans l'affaire précitée de *Bernard v. Boivin*³ :

« En face de la preuve, le tribunal ne peut certainement pas en arriver à la conclusion qu'il y eût même l'ombre d'une fraude de la part de l'adjudicataire Rosaire Deschêne, lequel, en tout ceci, a agi de bonne foi et bien honnêtement.

Le tribunal a étudié la jurisprudence citée par le savant procureur du requérant.

Il ressort de tous les jugements rendus que la vileté du prix d'adjudication à une vente judiciaire, est considérée simplement comme un élément de fraude laissé à l'appréciation du tribunal, dans chaque cas.

[...] Il ne faut pas oublier cependant que la vente s'est faite non pas à Hull mais à Deschênes, à plusieurs milles de la ville. Si, dans le présent cas, il fallait annuler la vente pour vileté de prix, il faudrait admettre que, chaque fois qu'un immeuble se vend à très bas prix, il faudrait annuler le décret. Le tribunal ne peut admettre ce principe. »

Plus récemment, le juge Roberge se prononçait dans le même sens au sujet d'une demande d'annulation de vente mobilière⁴. Les règles juridiques applicables sont les mêmes. Le requérant soulevait à nouveau le problème de la vileté du prix. Le juge Roberge écartait expressément ce moyen :

« Il a été décidé à plusieurs reprises par nos tribunaux que la vileté du prix d'adjudication ne peut, en soi, constituer un élément de fraude susceptible de justifier la recevabilité d'une demande en nullité de vente judiciaire; c'est sans doute un élément à examiner pour en arriver à la conclusion qu'il y a eu fraude, mais seul, le vil prix n'équivaut pas à fraude. »

Cette règle est l'expression exacte de notre système juridique. La vileté du prix n'est qu'une manifestation de la fraude, mais non pas de soi un motif de nullité de la vente forcée en justice :

« La vileté du prix dans la vente forcée n'est pas une cause de résiliation du contrat, ni pour le majeur, ni pour le mineur. Elle peut le devenir si elle est le résultat ou la manifestation d'une autre cause d'annulation, notamment lorsqu'il y a fraude. Si ces formalités essentielles ont été accomplies, on ne peut attacher à la vileté du prix — conséquence normale de l'entreprise — aucune présomption de fraude. »⁵

Au mieux, la vileté du prix laissera présumer qu'il y a eu fraude. Si elle se joint à d'autres indices tels que tentative pour écarter des enchères ou pour faire une vente à la sauvette, elle pourra conduire la Cour à conclure à l'existence du dol et à la nullité du décret :

« La valeur des biens vendus, la vileté du prix d'adjudication, le secret dont on a voulu entourer cette vente, l'éloignement des enchérisseurs, la hâte avec laquelle on a

3. Voir note 2.

4. *Banque de Montréal v. Théberge*, [1969] B.R. 73, à la page 74.

5. P. FERLAND, *Traité de procédure civile*, Tome II, Montréal, Les Établissements Henri-Bourassa Ltée, 1969, p. 326.

procédé à la vente, le transport d'une partie des effets saisis [...] sans l'autorisation d'un juge, l'adjudication des biens au saisissant lui-même, voilà autant de circonstances qui établissent le dol et la fraude.»⁶

Ainsi, notre système de vente forcée en justice, en exécution d'un jugement, ne connaît ni contrôle administratif ni surveillance judiciaire du prix de vente. Le préjudice causé au saisi ou encore au tiers n'est pas de soi générateur de droit. Le *Code* renforce d'ailleurs lui-même ce principe par la règle qu'il énonce à l'article 688, d'après laquelle, s'il n'y a qu'un seul offrant, celui-ci doit être déclaré adjudicataire.

Cependant, tout en reconnaissant l'exactitude juridique de cette solution, on peut s'interroger sur sa valeur même. Elle sacrifie souvent l'intérêt du saisi, à l'occasion celui des tiers et parfois même celui du créancier saisissant au profit d'un adjudicataire habile. Commentant la règle de l'article 688, Ferland écrit⁷ :

« Ces textes — ceux de l'article 687 — vont à l'encontre de tous les intérêts, celui du débiteur dont les seuls biens sont littéralement sacrifiés aux intérêts supérieurs de l'administration de la justice, celui du saisissant qui est le dupe de l'affaire, sauf de l'acheteur qui tire les marrons du feu. C'est ainsi que, dans la cause du *Crédit foncier franco-canadien v. Lapierre & Sylvestre*, l'adjudicataire, créancier hypothécaire de \$4,800 et dont l'hypothèque avait été purgée par décret, faute d'opposition à fin de charge, l'adjudicataire, seul offrant, parce qu'il avait désintéressé le créancier privilégié, la Ville de Montréal qui réclamait \$923.09 pour taxes, a pu se procurer, en faisant une offre de \$100, un immeuble évalué à \$7,000. C'est ainsi que le créancier saisissant a perdu sa créance hypothécaire de \$1,285.47 et le débiteur son immeuble [...] »

Cette critique pourrait être étendue non seulement à la règle de l'article 688 *C.p.c.*, mais à tout le système. Une pratique assez constante révèle qu'à moins que plusieurs créanciers ne soient intéressés dans une vente en justice et n'interviennent à temps, certains immeubles sont adjugés à des prix ridicules, au détriment évidemment du débiteur, mais aussi de l'ensemble de ses créanciers, même de ceux qui peuvent détenir des droits privilégiés ou hypothécaires sur celui-ci. On en voit une illustration dans un dossier récent de la Cour supérieure de Québec⁸. Le shérif y adjugeait un lot de 205,000 pieds carrés, en banlieue de Québec, en bordure d'une rue achalandée, pour \$1,000 à un créancier hypothécaire. Dans d'autres cas, on a vu une vente en justice rapportant \$1,500 ou \$2,000 l'unité de logement alors que le prix

6. *Greeminger v. Bertrand et Provencher*, (1919) 28 B.R. 1, à la page 6.

Dans le même sens, au sujet de la vente de meubles voir : *G. Ouimet v. J. B. Sénécal*, (1858) 3 L.C.J. 35 (B.R.); *Drapeau v. McIntosh*, (1887) 31 L.C.J. 257 (C.S.); *Germain v. Lamoureux*, (1901) 7 R. de J. 220; *H. P. Labelle & Cie v. Clermont*, (1923) 29 R.L.n.s. 444; *Banque Royale du Canada v. Héroux*, (1940) 69 B.R. 545; *Payore Gold Mines Ltd. v. Roy*, (1941) 70 B.R. 142; *Dufour v. Lefebvre*, [1963] R.P. 392; *Banque de Montréal v. Théberge*, [1969] R.P. 75; *Crédit Foncier Franco-Canadien v. Lapierre*, (1936) 60 B.R. 518; ce dernier arrêt au sujet d'une vente immobilière.

7. À la page 306, *op. cit.*, note 5.

8. *Heller Natofin v. Jacques Franco*, C.S.Q. n° 15-852.

courant dans la région de Québec se situait entre \$10,000 et \$11,000. Ainsi, des sous-traitants ou des fournisseurs de matériaux n'ont pu se faire payer.

La seule possibilité de contrôle résulte de l'application des articles 1202a et suivants du *Code civil*. Ce n'est que lorsque le créancier est suffisamment imprudent pour se faire adjuger lui-même l'immeuble hypothéqué en sa faveur que la Cour peut intervenir sur requête du débiteur et déclarer qu'il est libéré en tout ou en partie. Cette requête repose sur la possibilité pour le débiteur de faire établir que, par l'acquisition de l'immeuble à cette valeur fixée judiciairement, le créancier est présumément libéré. Cette protection est plus souvent illusoire qu'autre chose. Elle n'existe pas si l'immeuble est adjugé à un autre que le créancier. De plus, celui-ci évite facilement l'application de cette disposition en ayant recours à un intermédiaire.

Alors que la vente en justice veut, en principe, permettre la défense non seulement de l'intérêt individuel d'un créancier, mais de l'ensemble des débiteurs, notre système ne prévoit même pas les mécanismes de protection que contiennent d'autres dispositions législatives lorsqu'elles veulent protéger un particulier. Ainsi, lorsque le curateur public a l'administration d'un immeuble, en vertu de l'article 25 de la *Loi de la curatelle publique*⁹, il a droit de vendre celui-ci. Cependant, d'après l'article 25, les conditions de vente sont fixées par un juge de la Cour supérieure. En pratique, on est souvent obligé d'établir quelle est l'évaluation ou la valeur réelle de l'immeuble, de même que le prix qui pourrait être jugé adéquat. Dans le cas de licitation de biens appartenant à des absents ou à des incapables, le juge a droit de fixer une réserve (art. 891-892 *C.p.c.*). Si la vente ne peut se réaliser à ce prix, il détermine une autre mise à prix (art. 892). Ces dispositions veulent garantir la vente à un prix et à des conditions qui permettent une réalisation adéquate, objectif que ne paraît pas réaliser notre système actuel de vente en justice. Il importe alors de s'interroger sur certaines réformes.

VI - Réformes

Nous avons fait allusion plus haut au problème de publicité. Quelques réformes d'importance assez minime augmenteraient la possibilité que les intéressés soient avertis de la vente de l'immeuble. Ce serait en particulier la suppression de l'affichage de l'avis public et son remplacement obligatoire dans tous les cas par la publication dans un journal, qu'il s'agisse d'un quotidien, d'un hebdomadaire ou autre distribué dans la région. On ajouterait obligatoirement dans les avis légaux une indication de l'adresse civique lorsqu'elle existe ou, à défaut, une indication sommaire de la situation géographique de l'immeuble vendu. Cette description deviendrait alors beaucoup plus éloquente et permettrait aux lecteurs d'avoir une idée beaucoup plus précise de l'immeuble vendu.

9. S.R.Q. 1964, ch. 314.

Les plus importantes réformes se rapporteraient aux mécanismes de la vente. Celles-ci devraient viser à imposer un prix minimum de vente. On pourrait imposer un premier critère, soit l'obligation de n'accepter aucune enchère qui soit inférieure à l'évaluation municipale. Comme l'on tend graduellement à ramener cette évaluation à la valeur réelle dans plusieurs régions de la province, cela signifierait que l'on devrait vendre à un prix assez sérieux et révisé périodiquement. Pour vendre à un prix inférieur à l'évaluation municipale, il faudrait exiger une autorisation judiciaire. Celle-ci ne serait obtenue que si l'on alléguait et démontrait l'impossibilité de vendre au prix de l'évaluation municipale dans un délai raisonnable. Cette autorisation pourrait aussi être obtenue si, au cours d'une première vente, il avait été impossible d'obtenir une enchère qui équivaille à cette évaluation.

De plus, on devrait accorder au tribunal la discrétion d'ajourner la date de la vente. Ceci permettrait, dans certains cas, entre autres lorsque les conditions climatiques ne permettent pas à des acheteurs possibles de vérifier l'état des lieux, d'inspecter les immeubles et les terrains, d'obtenir un ajournement de la vente à une époque qui convienne davantage et qui permette d'obtenir un prix plus élevé.

Enfin, ne serait-il pas possible, dans certains cas, de substituer à la simple vente à l'enchère d'autres mécanismes de vente qui, jusqu'à présent, ont été largement éprouvés. On lui substituerait au moins partiellement des modes de vente de gré à gré ou par soumission.

Sur autorisation judiciaire, par exemple, on pourrait confier la vente de l'immeuble à un notaire, à une société de fiducie, un courtier en immeuble, fixer un prix minimum et un mécanisme d'avis public et inviter à la réception de soumissions. Une autre technique consisterait à utiliser, avec des conditions minimales de vente fixées par la Cour, des organismes tels que les chambres d'immeubles, là où elles existent, et des systèmes d'inscription multiples (MLS — *Multiple Listing System*). Ces systèmes permettent de faire connaître avec une très large diffusion, dans une région ou même dans plusieurs villes, par certains échanges d'information entre chambres d'immeubles, la mise en vente d'une propriété. Ces mécanismes intéresseraient un plus grand nombre d'agents et de courtiers à la vente et augmenteraient considérablement les chances que des offres additionnelles soient reçues.

L'inconvénient de ces systèmes est l'obligation de payer certaines commissions qui, par exemple dans la région de Québec, peuvent atteindre 6% pour une vente faite par l'intermédiaire du système MLS de la chambre d'immeubles du Québec. Cependant, à condition que des prix et conditions minimales de vente soient fixés, ils permettent d'atteindre un plus grand nombre d'acheteurs. Ils laissent aussi une possibilité de négociation et d'amélioration des prix offerts.

Dans les cas où l'on recourrait à des mécanismes semi-privés, il faudrait que la passation du contrat de vente soit soumise au contrôle de la Cour. Celle-ci ratifierait la transaction intervenue et donnerait un titre auquel l'on accorderait législativement les mêmes effets que l'acte de vente signé par le shérif.

De telles réformes entraîneraient sans doute des inconvénients pour le créancier poursuivant la vente. Il pourrait, à juste titre, se plaindre qu'il est obligé de se conformer à des procédures onéreuses pour l'exécution de son jugement. Cependant, devant les abus que peut permettre le système actuel, son manque d'efficacité, son incapacité dans plusieurs cas de protéger non seulement le débiteur, mais l'ensemble des créanciers, il serait sans aucun doute intéressant de réviser en profondeur le système actuel et d'examiner si des réformes de l'ordre de celles que nous proposons ne pourraient pas être mises en œuvre.

Justice, équité et efficacité s'avèrent parfois difficiles à concilier. Encore faudrait-il tenter d'abord de les concilier.