



Saisie-arrêt

Qu'est-ce qu'une saisie-arrêt?

Une saisie-arrêt consiste en une procédure judiciaire par laquelle un montant d'argent ou un bien exigible d'un débiteur dont un tiers est en possession est appliqué au paiement de la dette due au créancier.

En ce qui concerne la relation entre un locateur et un locataire, une saisie-arrêt est utilisée de manière à ce qu'une autre personne, comme un employeur ou une institution financière, récupère l'argent que le locataire doit. La saisie-arrêt est l'une des méthodes que peut utiliser un locateur afin de percevoir les montants dus par le locataire selon l'ordonnance émise par le propriétaire et la Commission de la location immobilière.

Le locateur doit amorcer le processus de saisie-arrêt lui permettant de percevoir les sommes dues et, afin d'en assurer le succès, il doit avoir en main les renseignements pertinents sur l'emploi ou un compte de banque du locataire d'où il pourra tirer les sommes qui lui sont dues.

- Dans le cas où le locateur possède des renseignements sur l'emploi actuel du locataire, une saisie-arrêt peut être déposée contre l'employeur afin de saisir un pourcentage du salaire de l'ancien locataire.
- Dans le cas où le locateur possède des renseignements sur un compte bancaire du locataire dont le solde est positif, une saisie-arrêt peut être déposée pour saisir les fonds dans la mesure nécessaire pour combler le montant accordé dans le cadre de l'ordonnance.

J'ai obtenu une ordonnance de la Commission de la location immobilière contre mon locataire concernant des arriérés de loyer. Je sais où le locataire travaille, y a-t-il lieu de confirmer qu'il est en situation d'emploi?

Oui. En plus de confirmer le lieu de travail du débiteur, le locateur doit lancer une recherche sur le site du ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises en utilisant le nom de l'entreprise. Il en coûte très peu pour faire une recherche et vous serez assuré de connaître le nom exact de l'entreprise. Un grand nombre d'entreprises exploitent sous un nom différent de celui sous lesquelles elles sont enregistrées. Si une saisie-arrêt est émise sous un nom d'entreprise erroné, elle sera sans effet et vous devrez recommencer le processus à zéro.

Pour en savoir davantage, consultez l'adresse <https://www.ontario.ca/fr/page/registre-des-entreprises-de-lontario>

Puis-je exiger le paiement pour des dommages que le locataire a causés au logement?

Oui, dans le cas où le montant des dommages était inclus dans le montant de l'ordonnance.

Si l'ordonnance ne comportait aucun montant prévu pour les dommages, vous devrez déposer *L10 : Requête en paiement d'un montant dû par un ancien locataire* à la Commission de la location immobilière. Celle-ci doit être déposée dans **l'année** qui suit le

départ du locataire du logement locatif. Lorsque le processus de la Commission de la location immobilière sera terminé, une ordonnance sera émise et le locateur pourra entreprendre une autre saisie-arrêt pour satisfaire à cette ordonnance.

Comment puis-je faire une requête pour obtenir une ordonnance de saisie-arrêt et à qui dois-je l'adresser?

L'ordonnance de saisie-arrêt est gérée par la Cour des petites créances. Vous devrez soumettre une copie de l'ordonnance certifiée émise par la Commission de la location immobilière, un affidavit relatif à une demande d'exécution forcée (Formulaire 20P), un avis de saisie-arrêt (Formulaire 20E), ainsi que les frais de dépôt à la Cour des petites créances.

Où puis-je obtenir les documents relatifs à la saisie-arrêt?

On peut s'en procurer à n'importe quel bureau de la Cour des petites créances. Les formulaires sont également offerts en ligne à l'adresse

<https://www.ontario.ca/fr/page/cour-des-petites-creances-poursuivre-quelquun-en-justice>

Où les formulaires de saisie-arrêt sont-ils soumis?

Les Cours des petites créances sont présentes à divers endroits dans toute la province. La saisie-arrêt **doit être** déposée à la Cour qui a compétence dans la région où le débiteur réside ou traite des affaires. Consultez l'adresse <https://www.ontario.ca/fr/locations/courts> et repérez la liste en cliquant sur « Liste des Cours des petites créances ».

Vous devez soumettre les formulaires suivants :

- une copie de votre ordonnance certifiée émise par la Commission de la location immobilière (CLI),
- un avis de saisie-arrêt dûment rempli (Formulaire 20E) et
- un affidavit relatif à une demande d'exécution forcée juré (Formulaire 20P).

L'affidavit peut être juré par un membre du personnel de la Cour des petites créances qui est commissaire aux affidavits (ce service est gratuit) à la Cour des petites créances.

Vous pouvez déposer vos documents en personne ou par courrier. Apportez suffisamment de copies de vos formulaires remplis au greffe du tribunal. Vous aurez besoin d'une copie pour chaque partie devant être notifiée et d'une copie pour vos propres archives.

Vous pouvez déposer des documents en ligne en utilisant le portail de soumissions en ligne de la Cour des petites créances à l'adresse suivante

<https://www.ontario.ca/fr/page/depot-en-ligne-de-documents-la-cour-des-petites-creances>

Combien en coûte-t-il pour déposer une saisie-arrêt dans une cour des petites créances?

La Cour exige des frais de dépôt et des frais pour l'inscription de l'ordonnance à la Commission de la location immobilière. Consultez l'adresse suivante <https://www.ontario.ca/fr/page/frais-de-la-cour-des-petites-creances> pour les frais de dépôt les plus récents.

Puis-je récupérer les coûts liés au dépôt?

Les coûts engagés pour le dépôt de la saisie-arrêt peuvent être réclamés conformément aux lignes directrices de la Cour des petites créances. Vous pouvez également inclure tous les coûts liés à l'expulsion du locataire, comme les frais payés au bureau du shérif. Tous les reçus devront accompagner la saisie-arrêt afin de fournir une preuve de paiement.

Le débiteur et le tiers-saisi se verront-ils tous deux signifier une copie de l'avis de saisie-arrêt?

Une fois que l'avis de saisie-arrêt a été déposé avec succès à la Cour des petites créances, vous devez signifier les documents déposés à la fois au saisi et au débiteur. Le saisi doit recevoir une copie déposée de l'avis de saisie-arrêt ainsi qu'une copie vierge du formulaire de déclaration du tiers saisi (Formulaire 20F). Le débiteur doit recevoir une copie déposée de l'avis de saisie-arrêt ainsi qu'une copie déposée de l'affidavit relatif à une demande d'exécution forcée.

- Vous pouvez le signifier au débiteur en mains propres, par courrier ou par la poste.
- Le tiers-saisi doit être signifié à l'adresse professionnelle en mains propres, par courrier ou par la poste. La **déclaration du tiers saisi** doit également lui être servie.

REMARQUE : Les documents signifiés par courrier sont réputés être en vigueur le cinquième jour suivant la date de l'envoi. Pour plus d'informations sur la manière de signifier les documents, veuillez visiter : <https://www.ontario.ca/fr/document/guide-des-procedures-devant-la-cour-des-petites-creances/signifier-des-documents>

D'autres formulaires sont-ils requis après la signification produite au débiteur et au tiers-saisi?

Une fois que les documents déposés ont été signifiés avec succès au saisi et au débiteur, deux affidavits de signification (Formulaire 8A) doivent être remplis. La date et le mode de signification y seront indiqués pour le débiteur et le tiers-saisi. Chaque affidavit de signification doit être juré par la personne qui a remis les documents et doit être déposé à la Cour des petites créances dans un délai de cinq jours suivant la signification.

Combien de temps le tiers-saisi a-t-il à sa disposition pour réagir à la saisie-arrêt?

Il lui faut répondre à la saisie-arrêt dans les **dix** jours. Une preuve de signification (affidavit relatif à la signification dont il est question ci-dessus) est exigée afin de documenter la date à laquelle l'avis de saisie-arrêt et la déclaration du tiers-saisi ont été signifiés au tiers-saisi ou à l'employeur.

Le tiers-saisi doit remplir et déposer sa déclaration auprès du greffier. La déclaration établit les raisons pour lesquelles le tiers-saisi (employeur ou banque) ne veut pas saisir les salaires du débiteur ou du compte bancaire du débiteur.

Comment serai-je informé des renseignements qui figurent dans la déclaration du tiers-saisi?

Un exemplaire de la déclaration du tiers-saisi devra également être envoyé par la poste au créancier et vous devrez attendre environ un mois pour que le greffe communique avec vous. Si d'ici là le greffe ne s'y est pas conformé ou que vous n'avez pas reçu un exemplaire de la déclaration du tiers-saisi, vous devrez communiquer avec le greffe afin d'établir si le tiers-saisi a effectué un paiement.

Pour quelles raisons le tiers-saisi (employeur) ne pourrait-il pas être dans l'obligation de saisir les salaires?

Un grand nombre de raisons pourraient expliquer la situation, par exemple le fait que le débiteur n'est plus employé par cette entreprise, qu'il est en congé autorisé ou qu'il a été mis à pied. Il faut également prendre en compte la possibilité qu'une saisie-arrêt permettant le paiement de pensions alimentaires soit déjà en place et qu'elle ait priorité.

Quand verrai-je la décision ou l'ordonnance que j'attends être rendue?

Il est difficile de prévoir quand aboutira le processus relatif à la décision ou à l'ordonnance parce que le montant des paiements à récupérer dépendra de plusieurs facteurs, dont le salaire du débiteur, la fréquence des périodes de paie et la possibilité que d'autres créanciers prélèvent des montants sur le salaire.

Dans quelle proportion les salaires du locataire peuvent-ils être saisis?

La saisie-arrêt de salaire est limitée à 20 % par période de paie. L'article 7 de la *Loi sur les salaires* en définit les conditions. S'il y a plus d'un créancier, le greffier répartira également le montant entre tous les créanciers qui ont déposé une requête de saisie-arrêt et qui n'ont pas été entièrement remboursés.

Un avis de saisie-arrêt peut-il expirer?

Un avis de saisie-arrêt déposé à la cour des petites créances est valide pendant six ans. S'il est impossible de percevoir le montant total qui vous est dû pendant cette période, vous devrez déposer un autre avis de saisie-arrêt avant l'expiration du précédent.

De quelle manière vais-je percevoir les paiements qui sont versés par le tiers-saisi?

Une fois l'avis de dépôt confirmant l'avis de saisie-arrêt a été signifié au débiteur, le greffier à la cour des petites créances distribuera les paiements reçus aux créanciers qui ont déposé un avis de saisie-arrêt.

Pour en savoir davantage, consultez l'adresse suivante sur le guide des procédures devant la cour des petites créances <https://www.ontario.ca/fr/document/guide-des-procedures-devant-la-cour-des-petites-creances/apres-le-jugement>

Les cours des petites créances: Consultez le site Web à l'adresse <https://www.ontario.ca/fr/locations/courts> afin d'obtenir la liste des adresses où sont situées les cours des petites créances dans la province.

Les **feuilles de renseignements de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation** visent à aider les propriétaires à mieux comprendre leurs droits et leurs responsabilités.

Ils ne visent pas à donner des conseils juridiques, mais à fournir des renseignements d'ordre général.