



JLR

**30 ANS DE**  
SOLUTIONS  
FONCIÈRES  
1986 - 2016

ÉTUDE JLR

---

# Tendances des mauvaises créances au Québec

Janvier 2017

## FAITS SAILLANTS

- En janvier 2017, 630 préavis d'exercice ont été émis et publiés au Registre foncier, un nombre constant par rapport à l'année dernière.
- Les délaissements (ex. : reprises bancaires) ont grimpé de 12 % au cours des 12 derniers mois relativement aux 12 précédents.
- Une diminution des délaissements de 21 % a toutefois été notée en janvier 2017 relativement à janvier 2016
- Sur 12 mois, les régions du Bas-Saint-Laurent, de Saguenay - Lac-Saint-Jean et de l'Abitibi-Témiscamingue ont connu des hausses importantes des délaissements et des préavis d'exercice.

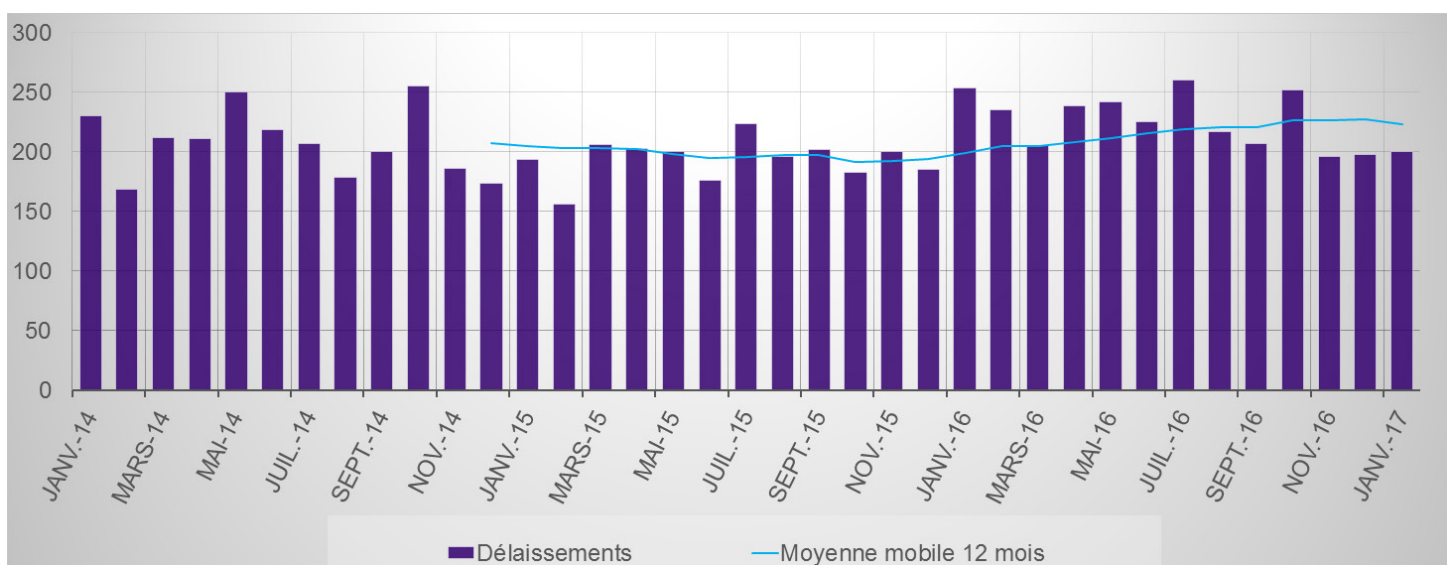
## VOLUME MENSUEL DES PRÉAVIS D'EXERCICE, DES DÉLAISSEMENTS ET DES AVIS DE VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE AU QUÉBEC

Selon les actes publiés au Registre foncier et colligés par JLR, 630 préavis d'exercice ont été émis en janvier 2017, un nombre similaire à l'année dernière. Entre février 2016 et janvier 2017, 8 955 préavis d'exercice ont été enregistrés, un total en baisse de 6 % relativement aux 12 mois précédents.

En ce qui concerne les délaissements, en 2016, seul le mois de novembre avait enregistré une diminution de ce type d'avis relativement à l'année précédente. L'année 2017 part sur une meilleure note avec un recul de 21 % des délaissements en janvier comparativement au même mois en 2016, pour un total de 200 actes publiés. Toutefois, même si cette variation à la baisse est encourageante, il faudra attendre quelques mois afin de valider s'il s'agit d'un début d'une tendance. Sur 12 mois, 2 676 délaissements ont été enregistrés ce qui représente une hausse de 12 % relativement aux 12 mois précédents.

En janvier, 164 avis de vente sous contrôle de justice ont été émis dans l'ensemble du Québec. Au total, 1 902 avis ont été publiés au Registre foncier depuis février 2016. La nouvelle législation concernant la publication de ces avis est survenue en janvier de 2016. Par contre, le nombre d'avis inscrit a seulement commencé à croître en avril. Ainsi, il est actuellement impossible de faire une comparaison exacte par rapport à l'année dernière.

### Évolution du nombre de délaissements



## ANALYSE ÉCONOMIQUE

Le taux de chômage a atteint 6,6 % au Québec en décembre dernier selon les données désaisonnalisées de Statistique Canada. Ce taux a diminué de 1,3 point de pourcentage par rapport à l'année dernière. Cette amélioration est due à l'ajout de 89 500 emplois en décembre 2016 relativement au même mois en 2015. Lorsque les conditions du marché du travail sont favorables, il est plus facile pour un individu de trouver un nouvel emploi après une mise à pied. Ainsi, la nouvelle source de revenus peut permettre de rembourser l'hypothèque et éviter aux propriétaires de se retrouver dans un processus de saisie immobilière. Par conséquent, la bonne tenue de l'emploi devrait aider le bilan des mauvaises créances à s'améliorer.

Toutefois, les nouvelles règles hypothécaires qui sont entrées en vigueur récemment risquent de refroidir le marché de la revente en limitant le montant pouvant être emprunté par certains acheteurs. Ainsi, s'il devient plus difficile de revendre sa propriété à profit rapidement, davantage de ménages pourraient être contraints de remettre leur propriété à leur créancier en cas de difficultés financières. Néanmoins, à long terme, la nouvelle réglementation annoncée en octobre dernier par le ministre des Finances devrait réduire le nombre de ménages financièrement vulnérables suite à l'acquisition d'une propriété. À terme, cela devrait diminuer le nombre de mauvaises créances. Toutefois, cela pourrait prendre quelques années avant de pouvoir constater les effets positifs.

## DÉTAILS PAR RÉGION ADMINISTRATIVE

Le tableau à la page suivante présente les résultats détaillés par région administrative pour les mois de février 2015 à janvier 2016 ainsi que la variation par rapport aux mêmes dates l'année précédente. Le calcul des mauvaises créances sur une période de 12 mois est privilégié à l'analyse mensuelle pour les tendances régionales puisque cela permet de mieux observer les variations advenant le cas qu'un faible nombre d'avis soit émis pour un mois dans une région. La Montérégie continue de se démarquer avec une baisse des délaissements et des préavis d'exercice au cours des 12 derniers mois. La période étudiée fut particulièrement difficile pour les régions du Bas-Saint-Laurent, de Saguenay - Lac-Saint-Jean et de l'Abitibi-Témiscamingue avec des hausses importantes des deux types de mauvaises créances analysées sur 12 mois.

## DÉFINITIONS

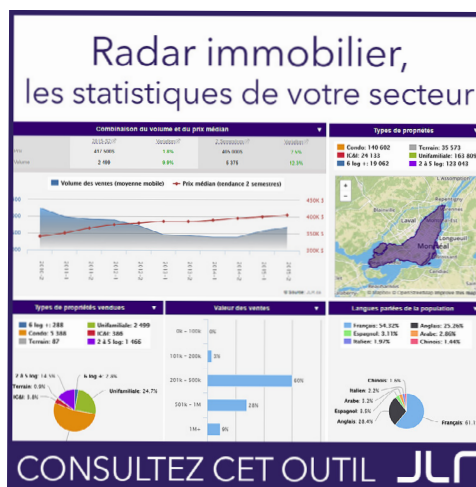
**Préavis d'exercice** : Avis par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu son intention d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire (prise en paiement, vente sous contrôle de justice, vente par le créancier et prise de possession à des fins d'administration). Les préavis pour défaut de paiement d'impôts fonciers ne sont pas inclus.

**Délaissements** : Il s'agit soit d'un immeuble hypothéqué abandonné volontairement au profit de son créancier hypothécaire (prêteur) ou d'un jugement qui ordonne le délaissement (forcé) d'un immeuble suite au défaut de paiement de la créance.

**Avis de vente sous contrôle de justice** : Cette catégorie inclut les ventes sous contrôle de justice et les ventes sous l'autorité de justice. Il s'agit d'un avertissement par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu le fait qu'elle a posé un acte, pris la décision d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire qu'est la vente sous l'autorité de la justice ou la vente sous contrôle de justice de l'immeuble suite à la non-conformité du propriétaire de respecter ses obligations.

## POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

Consultez l'étendue des publications à cette adresse : [blog.jlr.ca/publications](http://blog.jlr.ca/publications) Consultez le Radar immobilier pour obtenir des statistiques sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur, à cette adresse : [www.jlr.ca/radarimmobilier](http://www.jlr.ca/radarimmobilier)



## Détails pour la période des 12 derniers mois de chaque région

12 derniers mois	Préavis d'exercice			Délaisements		
	Février 2016 — janvier 2017	Février 2015 — janvier 2016	Variation	Février 2016 — janvier 2017	Février 2015 — janvier 2016	Variation
<b>Province</b>	<b>8 955</b>	<b>9 520</b>	<b>-6 %</b>	<b>2 676</b>	<b>2 385</b>	<b>12 %</b>
<b>Bas-Saint-Laurent</b>	200	188	6 %	103	72	43 %
<b>Saguenay — Lac-Saint-Jean</b>	355	321	11 %	139	119	17 %
<b>Capitale-Nationale</b>	601	661	-9 %	176	141	25 %
<b>Mauricie</b>	338	344	-2 %	160	124	29 %
<b>Estrie</b>	370	356	4 %	141	120	18 %
<b>Montréal</b>	1 524	1 545	-1 %	154	155	-1 %
<b>Outaouais</b>	633	675	-6 %	218	218	0 %
<b>Abitibi-Témiscamingue</b>	161	146	10 %	53	42	26 %
<b>Côte-Nord</b>	132	113	17 %	45	22	-
<b>Nord-du-Québec</b>	20	22	-	7	7	-
<b>Gaspésie — Îles-de-la-Madeleine</b>	115	120	-4 %	56	51	10 %
<b>Chaudière-Appalaches</b>	348	390	-11 %	145	124	17 %
<b>Laval</b>	424	491	-14 %	80	80	0 %
<b>Lanaudière</b>	855	972	-12 %	308	260	18 %
<b>Laurentides</b>	1 076	1 221	-12 %	351	290	21 %
<b>Montérégie</b>	1 648	1 720	-4 %	445	470	-5 %
<b>Centre-du-Québec</b>	218	306	-29 %	98	95	3 %

\*Pour certaines régions, le nombre de préavis d'exercice ou de délaissements émis est trop faible pour calculer une variation représentative.

## Détails pour la période mensuelle de chaque région

Mensuel	Préavis d'exercice		Délaissement		Avis de vente sous contrôle de justice	
	Janvier 2017	Variation	Janvier 2017	Variation	Janvier 2017	Variation*
<b>Région administrative</b>						
<b>Province</b>	<b>630</b>	<b>0 %</b>	<b>200</b>	<b>-21 %</b>	<b>164</b>	<b>-</b>
<b>Bas-Saint-Laurent</b>	13	-	5	-	3	-
<b>Saguenay — Lac-Saint-Jean</b>	17	-	16	-	7	-
<b>Capitale-Nationale</b>	39	-19 %	22	-	9	-
<b>Mauricie</b>	16	-	12	-	8	-
<b>Estrie</b>	21	-	12	-	12	-
<b>Montréal</b>	110	-4 %	8	-	9	-
<b>Outaouais</b>	45	0 %	12	-	16	-
<b>Abitibi-Témiscamingue</b>	8	-	7	-	3	-
<b>Côte-Nord</b>	8	-	2	-	5	-
<b>Nord-du-Québec</b>	1	-	1	-	1	-
<b>Gaspésie — Îles-de-la-Madeleine</b>	6	-	3	-	2	-
<b>Chaudière-Appalaches</b>	24	-	14	-	6	-
<b>Laval</b>	37	-	6	-	5	-
<b>Lanaudière</b>	56	-2 %	23	-	18	-
<b>Laurentides</b>	89	20 %	18	-	22	-
<b>Montérégie</b>	128	5 %	34	-19 %	34	-
<b>Centre-du-Québec</b>	14	-	5	-	4	-

\*Le nombre d'avis de vente sous contrôle de justice ne peut être comparé à l'année dernière puisque la publication n'était pas systématique avant l'arrivée du nouveau Registre des ventes du ministère de la Justice.

\*\* Pour certaines régions, le nombre de préavis d'exercice ou de délaissements émis est trop faible pour calculer une variation représentative



SOLUTIONS FONCIÈRES

#### À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

#### AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

#### RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

© 2016, JLR. Tous droits réservés.



[www.jlr.ca](http://www.jlr.ca)  
[info@jlr.ca](mailto:info@jlr.ca)