



JLR

**30** ANS DE  
SOLUTIONS  
FONCIÈRES

ÉTUDE JLR

---

# Tendances des mauvaises créances au Québec Juillet 2017

## FAITS SAILLANTS

- En juillet 2017, 671 préavis d'exercice ont été émis et publiés au Registre foncier du Québec, soit 10 % de moins qu'à la même période l'année dernière.
- 229 délaissements ont été compilés le mois dernier, ce qui représente une baisse de 12 % par rapport à juillet 2016.
- 12 des 17 régions administratives ont vu leur nombre de préavis d'exercice diminuer sur 12 mois.

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

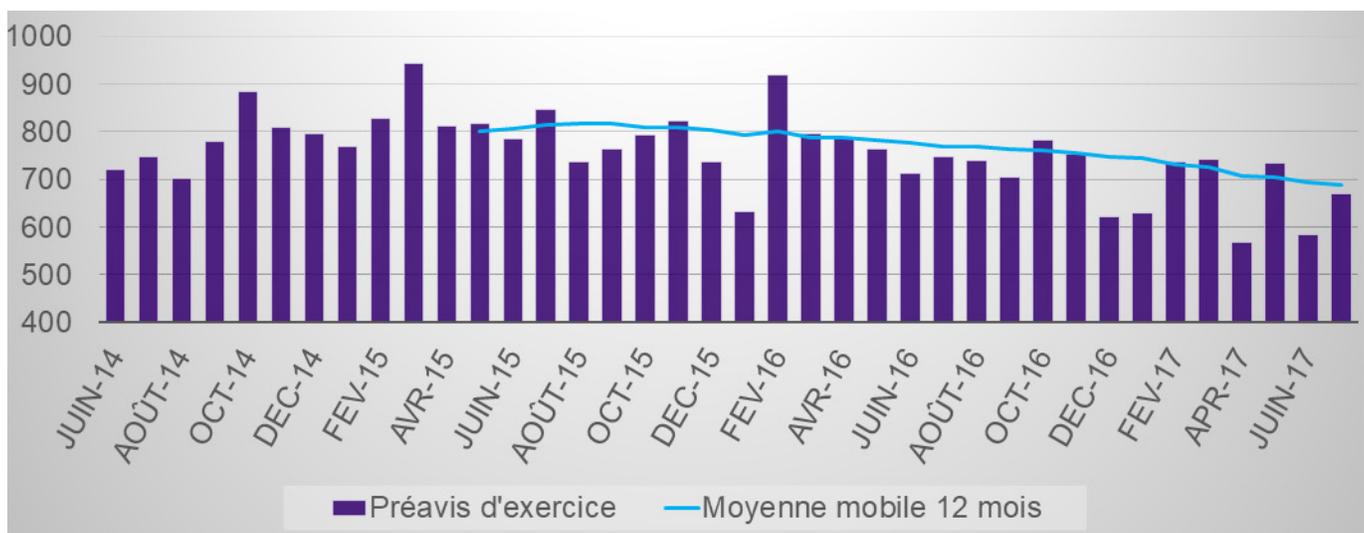
Selon les actes publiés au Registre foncier du Québec et colligés par JLR, 671 préavis d'exercice ont été émis en juillet 2017, ce qui représente une variation à la baisse de 10 % par rapport à la même période l'année dernière. Cette amélioration est probablement due à la bonne tenue de l'économie québécoise, spécialement dans la création d'emplois, jumelée à une reprise du marché immobilier. Ce déclin, qui persiste depuis septembre 2016, est devenu tendanciel.

En comparant les 12 derniers mois aux 12 précédents, on constate qu'il y a une baisse de 10 % des préavis d'exercice, pour un total de 8 261 actes de ce type publiés au Registre foncier du Québec cette année. Cela représente un total de 953 préavis d'exercice de moins que l'année d'avant.

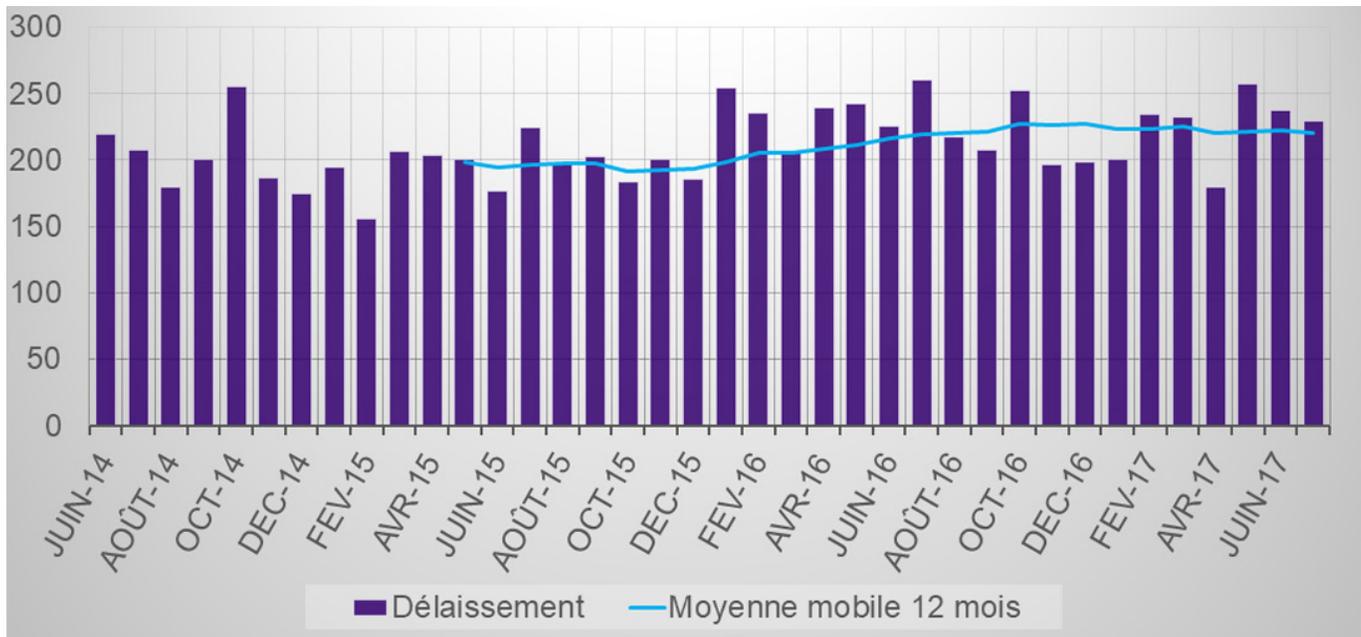
Pour ce qui est des délaissements, les 229 comptabilisés en juillet 2017 constituent une baisse de 12 % par rapport à la même période l'an dernier. L'année 2017 est plutôt encourageante quant aux nombres de délaissements, par contre leur taux de variation sur 12 mois est nul à 0 %. Cette stabilité serait principalement causée par la forte hausse observée l'été dernier.

En juillet 2017, 165 avis de vente sous contrôle de justice ont été émis dans l'ensemble de la province. Ce total est nettement inférieur aux 197 actes comptabilisés en juillet 2016. Encore une fois, on peut expliquer une partie de cette baisse par la bonne tenue de l'emploi au Québec. Comme l'historique du nombre d'actes de ce type ne peut être utilisé avant avril 2016, ce n'est pas possible pour le moment de déterminer une tendance. Le changement de législation relatif à la publication de ces avis est arrivé en janvier de 2016, mais ceux-ci ont seulement commencé à être plus nombreux en avril de cette même année. Un total de 2013 avis ont été publiés au Registre foncier du Québec au cours des 12 derniers mois.

Évolution du nombre de préavis d'exercice



## Évolution du nombre de délaissements



### ANALYSE ÉCONOMIQUE

Depuis le début de l'année 2017, on note une baisse du nombre de délaissements et de préavis d'exercice. Cette diminution peut être expliquée par la force de l'économie québécoise et canadienne. En effet, la création d'emplois semble s'être accélérée au deuxième trimestre. Au mois de juin 2017, 45 300 emplois ont été créés au Canada, dont 28 300 au Québec. D'autres indicateurs tels que le PIB, la capacité de production ainsi que les exportations participent également à la reprise de l'économie. Il est donc logique de penser que la tendance à la baisse va se poursuivre du côté des préavis d'exercice. Le nombre de délaissements devrait finir par suivre le pas.

En résumé, la diminution du nombre de préavis d'exercice et de délaissements depuis le début de 2017 s'explique principalement par la bonne tenue de l'économie. Cette recrudescence du marché immobilier offre l'option de revente rapide en cas de problèmes financiers.

### DÉTAILS PAR RÉGION ADMINISTRATIVE

Le tableau à la page suivante présente les résultats détaillés par région administrative pour les mois d'août 2016 à juillet 2017 ainsi que les variations par rapport à la même période 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 où un faible nombre d'avis soit émis pour un mois dans une région. Le nombre de préavis d'exercice publié durant les 12 mois par rapport aux 12 précédents a diminué pour 12 des 17 régions administratives. Du côté des délaissements, le portrait est plus difficile. La majorité des régions administratives ont subi une hausse.

## DÉFINITIONS

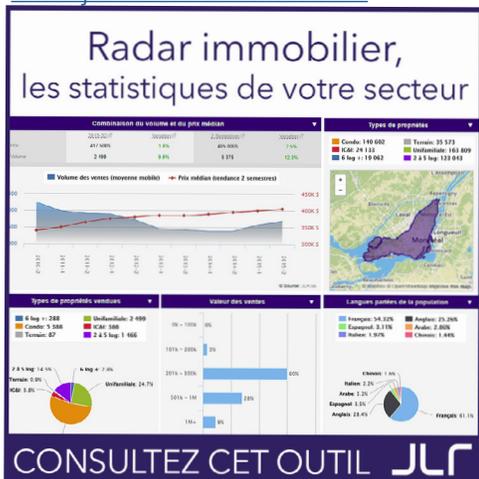
**Préavis d'exercice** : Avis par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu son intention d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire (prise en paiement, vente sous contrôle de justice, vente par le créancier et prise de possession à des fins d'administration). 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		
	Région administrative	Août 2016 - juillet 2017	Août 2015 - juillet 2016	Variation	Août 2016 - juillet 2017	Août 2015 - juillet 2016
<b>Province</b>	<b>8 261</b>	<b>9 214</b>	<b>-10 %</b>	<b>2638</b>	<b>2626</b>	<b>0 %</b>
Bas-Saint-Laurent	193	193	0 %	118	98	20 %
Saguenay - Lac-Saint-Jean	340	367	-7 %	147	110	34 %
Capitale-Nationale	598	591	1 %	186	152	22 %
Mauricie	301	352	-14 %	162	150	8 %
Estrie	319	391	-18 %	148	129	15 %
Montréal	1 440	1 481	-3 %	156	167	-7 %
Outaouais	622	635	-2 %	210	240	-13 %
Abitibi-Témiscamingue	124	167	-26 %	54	42	29 %
Côte-Nord	121	107	13 %	60	35	71 %
Nord-du-Québec	15	17	-	6	9	-
Gaspésie - Îles-de-la-Madeleine	120	119	1 %	62	52	19 %
Chaudière-Appalaches	331	383	-14 %	149	130	15 %
Laval	395	452	-13 %	55	98	-44 %
Lanaudière	773	922	-16 %	279	293	-5 %
Laurentides	1 001	1 153	-13 %	347	328	6 %
Montérégie	1 424	1 695	-16 %	409	487	-16 %
Centre-du-Québec	195	259	-25 %	92	111	-17 %

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

## Détails pour la période mensuelle de chaque région

Mensuel	Préavis d'exercice			Délaisements		
Région administrative	Juillet 2017	Juillet 2016	Variation	Juillet 2017	Juillet 2016	Variation
<b>Province</b>	<b>671</b>	<b>747</b>	<b>-10 %</b>	<b>229</b>	<b>260</b>	<b>-12 %</b>
Bas-Saint-Laurent	9	21	-	7	10	-
Saguenay - Lac-Saint-Jean	25	24	-	14	22	-
Capitale-Nationale	45	49	-8 %	22	12	-
Mauricie	19	36	-	21	11	-
Estrie	33	25	-	14	15	-
Montréal	103	110	-6 %	16	13	-
Outaouais	53	49	8 %	22	20	-
Abitibi-Témiscamingue	6	14	-	5	5	-
Côte-Nord	8	13	-	6	3	-
Nord-du-Québec	1	0	-	1	1	-
Gaspésie -Îles-de-la-Madeleine	13	10	-	1	7	-
Chaudière-Appalaches	32	35	-	10	13	-
Laval	33	37	-11 %	2	6	-
Lanaudière	58	70	-17 %	20	24	-
Laurentides	89	90	-1 %	29	41	<b>-29 %</b>
Montérégie	121	150	<b>-19 %</b>	26	44	<b>-41 %</b>
Centre-du-Québec	24	17	-	13	13	-

\* Pour certaines régions, le nombre de préavis d'exercice ou de délaisements 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 ».

© 2017, JLR. Tous droits réservés.



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