**B. MISE EN POSSESSION D'UN BIEN-FONDS**

**REMARQUE** : En vertu de la règle 60.03 des Règles de procédure civile, une ordonnance de restitution ou de délaissement d'un bien-fonds peut être exécutée au moyen d'un bref de mise en possession (formule 60C) en application de la règle 60.10.

Le paragraphe 60.10(1) prévoit qu'un bref de mise en possession ne peut être délivré qu'avec l'autorisation du tribunal, accordée par voie de motion sans préavis ou avec l'ordonnance fondant le droit de possession d'une partie. Le tribunal ne peut accorder l'autorisation de délivrer un bref de mise en possession que s'il est convaincu que toutes les personnes ayant la possession de fait d'une partie du bien-fonds ont été avisées de l'instance dans laquelle l'ordonnance a été rendue suffisamment à l'avance pour pouvoir demander des mesures de redressement au tribunal : paragraphe 60.10(2). Lorsqu'il examine la demande d'autorisation, le tribunal limite son enquête à la question de savoir si le demandeur a pris toutes les mesures voulues pour que toutes les personnes ayant la possession de fait du bien-fonds soient avisées en temps utile de la demande de mise en possession. Le tribunal ne tient donc pas compte du préjudice qui peut en résulter pour le défendeur : *Canada Trustco Mortgage Co. v. McLean; Canada Permanent Trust Co. v. Newman*, (1983) 33 C.P.C. 117, 143 D.L.R. (3d) 101 (H.C. Ont.). Dans l'affaire *Jamort Investments Ltd. v. FitzGerald*, [1968] 1 O.R. 541 (Protonotaire), on trouvera une analyse de la nature et du but de l'avis qui doit être donné aux personnes ayant la possession de fait du bien-fonds, ainsi qu'une analyse de la nature des documents qui doivent être présentés au tribunal.

Le bref de mise en possession reste en vigueur pendant une année à compter de la date de l'ordonnance autorisant sa délivrance et peut être renouvelé avant son expiration, par ordonnance, pour une période d'une année à compter de chaque renouvellement : paragraphe 60.10(3). La prescription d'un an ne s'applique pas au bref délivré en vertu l'alinéa 113(1)b) de la *Loi sur la location immobilière*, L.R.O. 1990, chap. L.7 et rédigé selon la formule 3 de cette loi (voir le modèle 58:B:6 présenté au chapitre 58) : *Re Municipality of Metro Toronto and Bremner (No. 2)*, (1986) 30 O.R. (2d) 385, 18 C.P.C. 179 (C.A.).

Si l'époux qui est en possession d'un bien-fonds hypothéqué n'est pas désigné comme une partie dans l'instance qui est introduite pour obtenir la mise en possession, le tribunal refusera d'autoriser la délivrance du bref de mise en possession ou il annulera le bref qui a déjà été autorisé : *Community Trust Co. Ltd. v. Hurst*, (1989) 71 O.R. (2d) 294 (H.C.). Avant de pouvoir demander la délivrance d'un bref de mise en possession, le créancier hypothécaire doit poursuivre tous les débiteurs hypothécaires et obtenir un jugement de mise en possession contre eux : *Kinross Mortgage Corp. v. Balfour*, (1981) 33 O.R. (2d) 213, 22 C.P.C. 161 (C.S.). Le créancier hypothécaire qui a obtenu un jugement de mise en possession a le droit d'obtenir un bref de mise en possession contre le locataire d'un logement sans lui donner l'avis de résiliation du bail prévu par la *Loi sur la location immobilière* : *Canada Trustco Mortgage Co. v. Hurst*, (1989) 71 O.R. (2d) 294 (H.C.). Le tribunal a annulé une ordonnance de mise en possession qui avait été obtenue avant le procès en constatant que d'autres questions soulevées dans l'action devaient peut-être être tranchées à l'instruction : *Blatnick v. Walklin Investments Ltd.*, (1990) 75 O.R. (2d) 194, p. 202 (C.A.).

 **[85:B:1]**

 **Avis de motion**

 [*no du dossier de la cour*]

 COUR DE L'ONTARIO (DIVISION GÉNÉRALE)

 [*intitulé de l'instance*]

 AVIS DE MOTION

 Le demandeur présentera une motion au tribunal le [*jour*] [*date*], à [*heure*], ou dès que possible par la suite, à/au [*adresse du palais de justice*].

 TYPE D'AUDIENCE PROPOSÉ : Je propose que la motion soit entendue [*cocher la case appropriée*]

• sur pièces en vertu du paragraphe 37.12.1(1), parce qu'elle (*rayer la mention inutile* est présentée sur consentement, n'est pas contestée, présentée sans préavis);

• sur pièces sous forme d'une motion contestée en vertu du paragraphe 37.12.1(4);

• oralement.

 L'OBJET DE LA MOTION EST LE SUIVANT : une ordonnance autorisant la délivrance d'un bref de mise en possession au demandeur.

 LES MOYENS À L'APPUI DE LA MOTION SONT LES SUIVANTS :

1. dans son jugement en date du [*date*], M. le juge [*ou*  Mme la juge] [*nom*] a statué que le demandeur avait droit à la possession de certains biens-fonds et locaux dont il a présenté la description;

2. le défendeur [*nom*] a omis de remettre la possession des biens-fonds et des locaux susmentionnés au demandeur et il refuse de le faire;

3. toutes les personnes ayant la possession de fait des biens-fonds et des locaux ou d'une partie de ceux-ci ont reçu un avis suffisant de la présente instance;

4. le demandeur invoque le paragraphe 60.10(1) des Règles de procédure civile.

 LA PREUVE DOCUMENTAIRE SUIVANTE sera utilisée à l'audition de la motion :

 1. l'affidavit de [*nom*] fait le [*date*] et les pièces jointes à cet affidavit.

[*date*] [*nom, adresse et numéro de téléphone des procureurs*]

 procureurs du demandeur