

LA COUR SUPÉRIEURE DONNE UNE INTERPRÉTATION RESTRICTIVE AUX HYPOTHÈQUES ADDITIONNELLES

BENJAMIN DAVID GROSS et SPIRIDOULA VASSILOPOULOS

LA COUR SUPÉRIEURE A EXAMINÉ LA PORTÉE DES CLAUSES D'HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE LE 6 SEPTEMBRE 2011 DANS LA CAUSE DE LA BANQUE NATIONALE DU CANADA C. LAROUCHE.¹

IL S'AGISSAIT DANS CE LITIGE DE DÉTERMINER SI LA CLAUSE D'HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE PRÉVUE DANS L'ACTE D'HYPOTHÈQUE CONSENTI PAR M. LAROUCHE (« M. LAROUCHE ») EN FAVEUR DE BANQUE NATIONALE DU CANADA (LA « BANQUE ») DONNAIT DROIT À LA BANQUE DE TOUCHER AU PRODUIT DE LA VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE D'UN IMMEUBLE APPARTENANT À M. LAROUCHE, AU-DELÀ DE CE QUI LUI AVAIT ÉTÉ ATTRIBUÉ À RAISON DE L'HYPOTHÈQUE PRINCIPALE ÉGALEMENT CONTENUE DANS L'ACTE.

LES FAITS

La Banque avait consenti certains prêts ainsi qu'une marge de crédit à 4387228 Canada Inc. (« 4387228 ») pour financer l'achat de machinerie. Outre l'obtention d'une hypothèque mobilière sur la machinerie achetée, la Banque a également obtenu de M. Larouche, à titre d'actionnaire de 4387228, un cautionnement à hauteur d'un montant de 275 000 \$ et, afin de garantir ce montant, une hypothèque immobilière de deuxième rang, consentie pour une somme de 125 000 \$ sur l'immeuble de M. Larouche (l'« immeuble grevé »). L'acte d'hypothèque comportait les clauses suivantes :

« 1. LE CAUTIONNEMENT

[...] Toutes les sommes dues et à devenir dues par le Débiteur à la Banque en vertu de ce cautionnement, de même qu'en vertu de tout autre cautionnement que le Débiteur pourra consentir à la Banque pour garantir les obligations du [4387228], sont ci-après collectivement appelées la « dette ».

2. HYPOTHÈQUE

2.1 Pour garantir le paiement de la dette et l'accomplissement de ses obligations en vertu du présent acte, de même que pour garantir l'acquittement de toutes ses autres obligations envers la Banque, présentes et futures, directes ou indirectes, le Débiteur hypothèque l'immeuble suivant pour la somme de cent vingt-cinq mille dollars (\$ 125 000,00), avec intérêt au taux de vingt-cinq pour cent (25 %) par année à compter de la date des présentes.

[...]

7. HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

7.1 Pour garantir le paiement des intérêts qui ne seraient pas déjà garantis par l'hypothèque créée à l'article 2, de même que pour garantir davantage l'acquittement de ses obligations en vertu du présent acte, le Débiteur hypothèque l'immeuble et les autres biens mentionnés à l'article 2 pour une somme additionnelle égale à vingt pour cent (20 %) du montant en capital de l'hypothèque créé à l'article 2. » [Nous soulignons.]

¹ 2011 QCCS 5387.

En novembre 2010, 4387228 était en défaut de paiement. La Banque, outre la réalisation de ses autres garanties, a présenté une requête devant la Cour supérieure pour la vente sous contrôle de justice de l'immeuble grevé. Le 16 mars 2011, la Cour supérieure a accueilli ce recours et l'immeuble grevé a été ultérieurement vendu pour 228 501 \$.

Lors de la vente de l'immeuble grevé, l'officier instrumentant a préparé un état de collocation décrivant l'ordre de priorité des créanciers en vue de la distribution du produit de la vente. Après avoir effectué la collocation des frais associés à la vente et du montant réclamé par le créancier garanti de premier rang, le solde disponible pour distribution se chiffrait à 141 013,06 \$. Ce montant fut accordé à la Banque, qui avait représenté qu'elle avait le droit de recouvrer une somme s'élevant jusqu'à 150 000 \$ en vertu des clauses d'hypothèque principale et additionnelle.

M. Larouche n'a pas contesté le montant de 125 000 \$ réclamé par la Banque aux termes de l'hypothèque principale, mais il a présenté une requête auprès de la Cour supérieure contestant le bien-fondé de la collocation du surplus de 16 013,16 \$ attribué à la Banque en vertu de son hypothèque additionnelle.²

LE JUGEMENT

À l'audience, la Banque soutenait que grâce à la clause d'hypothèque additionnelle, sa sûreté garantissait la totalité de la dette que devait rembourser M. Larouche à la Banque.

Le juge Bellavance n'a pas retenu ce point de vue, et a décidé que l'hypothèque additionnelle ne constituait pas une extension de l'hypothèque principale et avait en fait une portée très limitée :

«[16] Avec égards, l'interprétation donnée par la Banque sur l'étendue de l'hypothèque additionnelle est erronée. Celle-ci n'est pas une simple extension de l'hypothèque principale ou un buffet ouvert. Si c'était le cas, il serait difficile pour les créanciers hypothécaires potentiels ultérieurs de vérifier la valeur possible de la garantie les précédant.

[17] Le rôle de l'hypothèque additionnelle est limité et décrit comme suit par la professeure Denise Pratte dans *Priorités et hypothèques* [Les Éditions Revue de droit, Université de Sherbrooke, 1995, p. 74] :

« [...] Quant au surplus des intérêts échus, il ne sera couvert par l'hypothèque qu'à compter de l'inscription d'un avis indiquant le montant réclamé (Art. 2960 al. 1 C.c.Q.). Cette créance hypothécaire ne prendra rang qu'à la date de l'inscription de cet avis¹⁸⁵. Une pratique s'est toutefois développée à l'effet de prévoir dans l'acte d'hypothèque une clause «d'hypothèque additionnelle» garantissant, au même rang que l'hypothèque initiale, le surplus des intérêts non couverts automatiquement¹⁸⁶ [...]»³

[...]

[19] Me Louis Payette [Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec, 3^e édition, Éditions Yvon Blais, p. 301] donne une interprétation qui va dans le même sens :

«E. Montants garantis par l'hypothèque

1. Le capital et les intérêts des obligations garanties

² Comme l'a fait remarquer le juge Bellavance, la raison sous-jacente de la contestation par M. Larouche du montant accordé en vertu de l'hypothèque additionnelle était qu'il ne croyait pas devoir à la Banque en vertu de son cautionnement un montant excédant 125 000 \$. Dans une poursuite judiciaire distincte comportant une requête présentée par la Banque pour recouvrer la dette aux termes du cautionnement (*Banque Nationale du Canada c. Louis-Philippe Larouche*, C.S. Bedford n° 460-17-001388-115), M. Larouche soutenait qu'il ne devait pas 150 000 \$ à la Banque à titre personnel (à savoir la différence entre le cautionnement et l'hypothèque principale) étant donné que la Banque, en touchant la valeur de sa sûreté sur la machinerie, a vendu à tort la machinerie à un prix inférieur. Cette autre cause n'avait pas encore été entendue devant la Cour supérieure au moment de l'audition.

³ Se reporter également à *CIBC Mortgage Corporation c. Vasquez*, [2002] 3 R.C.S. 168, paragr. [5], où la majorité de la Cour suprême du Canada cite avec approbation la position de la Professeure Pratte sur les hypothèques additionnelles.

⁴ Paragr. [21].

662. *L'hypothèque garantit le capital de l'obligation principale (art. 2667 C.c.) et, en plus, les intérêts échus durant l'année où le recours hypothécaire s'exerce, de même que ceux des trois années précédentes (art. 2959 C.c.). Quant au surplus d'intérêt, le code laisse au créancier le choix suivant : le réclamer à titre chirographaire¹⁰¹³ (sauf prescription extinctive), ou le protéger au moyen d'une nouvelle inscription¹⁰¹⁴ (la date de celle-ci donnant le rang à l'hypothèque pour cette portion). Le créancier peut toutefois réclamer ce surplus à titre garanti au rang de l'inscription initiale de l'hypothèque si celle-ci, aux termes de l'acte constitutif, a garanti le paiement des intérêts au-delà de ce que prévoit la loi et si la somme totale pour laquelle l'hypothèque ou l'hypothèque additionnelle¹⁰¹⁵ a été consentie permet de couvrir ces arrérages. Ce facteur explique l'usage de créer une hypothèque additionnelle, d'un montant de quinze, vingt ou vingt-cinq pour cent de la somme principale, pour couvrir, entre autres, ce surplus d'intérêt. [...] »*

En rendant sa décision, le juge Bellavance a conclu que la preuve n'avait pas démontré que M. Larouche devait à la Banque de l'intérêt qui n'était pas déjà couvert par l'hypothèque principale (à savoir le surplus d'intérêt) et que l'expression « *pour garantir davantage l'acquittement de ses obligations en vertu du présent acte* » stipulée dans la clause d'hypothèque additionnelle en question ne pouvait pas être utilisée comme une « armoire fourre-tout » au moyen de laquelle la Banque pourrait réclamer tous montants qui lui étaient dus par M. Larouche. Le juge ajoute : « [...] *l'hypothèque additionnelle ne doit pas, par une interprétation large, fragiliser facilement le montant garanti de couverture originalement choisi par les parties. Sa portée est très limitée.* »⁴

La Cour supérieure a donc accueilli la requête de M. Larouche et a ordonné que l'état de collocation soit modifié pour réduire le montant octroyé à la Banque à 125 000 \$, soit l'équivalent du montant de l'hypothèque principale.

COMMENTAIRES

Cette décision énonce clairement que les tribunaux devraient donner une interprétation restrictive en analysant la portée des clauses d'hypothèque additionnelle afin de ne pas dénaturer l'intention véritable des parties en augmentant le montant convenu de la garantie.

Il importe de noter toutefois que toutes les clauses d'hypothèque additionnelle ne sont pas rédigées de façon semblable et que les tribunaux, lors de l'analyse de telles clauses, prennent en compte les circonstances qui ont entouré l'octroi de la sûreté. Bien que dans l'arrêt commenté la Cour supérieure ait conclu, d'après les faits, que l'hypothèque additionnelle ne pouvait pas garantir les obligations qui étaient déjà garanties aux termes de l'hypothèque principale, il n'est pas certain qu'elle serait parvenue à la même conclusion dans des circonstances différentes.

Une solution pratique pour éviter l'incertitude entourant la portée des clauses d'hypothèque additionnelle, consiste tout simplement à ne pas inclure ces clauses dans la documentation de prêt et de sûreté et à augmenter le montant de l'hypothèque principale (et unique) d'un certain pourcentage (par exemple 20 %) pour couvrir la totalité des obligations du débiteur envers son créancier dans le cadre d'une opération donnée.

BENJAMIN DAVID GROSS

514 877-2983
bgross@lavery.ca

SPIRIDOULA VASSILOPOULOS

514 877-3012
svassilopoulos@lavery.ca

VOUS POUVEZ COMMUNIQUER AVEC LES MEMBRES SUIVANTS DU GROUPE FINANCEMENT ET SERVICES FINANCIERS POUR TOUTE QUESTION RELATIVE À CE BULLETIN.

MARC BEAUCHEMIN 514 877-3004 mbeauchemin@lavery.ca
DOMINIQUE BÉLISLE 514 878-5506 dbelisle@lavery.ca
ÉTIENNE BRASSARD 514 877-2904 ebrassard@lavery.ca
RICHARD BURGOS 514 877-2952 rburgos@lavery.ca
GÉRARD COULOMBE 514 878-5526 gcoulombe@lavery.ca
PIERRE DENIS 514 877-2908 pdenis@lavery.ca
JEAN-SIMON DESCHÊNES 418 266-3075 jsdeschenes@lavery.ca
FRANCIS DESMARAIS 514 877-2980 fdesmarais@lavery.ca
LOUIS-MARTIN DUBÉ 514 877-2990 lmdube@lavery.ca
MARTIN J. EDWARDS 418 266-3078 medwards@lavery.ca
BRIGITTE M. GAUTHIER 514 878-5546 bgauthier@lavery.ca
BENJAMIN DAVID GROSS 514 877-2983 bgross@lavery.ca
EDITH JACQUES 514 878-5622 ejacques@lavery.ca
FRANÇOIS MARTEL 514 878-5578 fmartel@lavery.ca
JEAN MARTEL 514 877-2969 jmartel@lavery.ca
JACQUES PAUL-HUS 514 877-2935 jpaulhus@lavery.ca
LOUIS PAYETTE 514 878-5581 lpayette@lavery.ca
KARINE PELLETIER 418 266-3061 kpelletier@lavery.ca
CARL M. RAVINSKY 514 878-5594 cravinsky@lavery.ca
FRANÇOIS RENAUD 514 878-5586 frenaud@lavery.ca
LOUIS ROCHETTE 418 266-3077 lrochette@lavery.ca
MARIE-RENÉE SIROIS 613 560-2530 mrsirois@lavery.ca
SPIRIDOULA VASSILOPOULOS 514 877-3012 svassilopoulos@lavery.ca

ABONNEMENT VOUS POUVEZ VOUS ABONNER, VOUS DÉSUBONNER OU MODIFIER VOTRE PROFIL EN VISITANT LA SECTION PUBLICATIONS DE NOTRE SITE INTERNET lavery.ca OU EN COMMUNIQUANT AVEC CAROLE GENEST AU 514 877- 3071.

► lavery.ca

© Tous droits réservés 2012 ► LAVERY, DE BILLY, S.E.N.C.R.L. ► AVOCATS

Ce bulletin destiné à notre clientèle fournit des commentaires généraux sur les développements récents du droit.

Les textes ne constituent pas un avis juridique. Les lecteurs ne devraient pas agir sur la seule foi des informations qui y sont contenues.

MONTRÉAL QUÉBEC OTTAWA