

LA COUR SUPÉRIEURE ÉCLAIRCIT LE CONCEPT DE LA NOVATION

BENJAMIN DAVID GROSS

avec la collaboration de Sibylle Ferreira, étudiante en droit

LA COUR SUPÉRIEURE S'EST PENCHÉE SUR DEUX QUESTIONS D'INTÉRÊT DANS L'AFFAIRE *BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA C. YUAN*¹. ELLE A D'UNE PART DÛ DÉTERMINER SI UN PRÊT À TERME AYANT SERVI À REMBOURSER UN PRÊT À TERME ANTÉRIEUR AVAIT EU POUR EFFET D'OPÉRER NOVATION DE CETTE PREMIÈRE DETTE ET, D'AUTRE PART, QUEL ÉTAIT L'EFFET DU CONTRAT INTITULÉ « ACTE POUR OUVERTURE DE CRÉDIT GARANTIE PAR HYPOTHÈQUE » QUANT À LA SURVIE DE L'HYPOTHÈQUE LITIGIEUSE.

LES FAITS

Les circonstances entourant le litige sont décrites dans la décision du tribunal. Le 9 octobre 2007, la Banque Laurentienne du Canada (la « Banque ») avait consenti à 9154-1912 Québec inc. (« 9154-1912 ») un prêt à terme au montant de 600 000 \$ et lui avait émis une carte Visa corporative assortie d'une limite de crédit de 25 000 \$. Le 18 octobre 2007, la Banque et 9154-1912 convenaient d'un *Acte pour ouverture de crédit garantie par hypothèque immobilière* pour un montant de 850 000 \$. L'hypothèque grevait un immeuble dont 9154-1912 était propriétaire et son acte constitutif comportait la clause suivante :

« L'emprunteur s'engage à maintenir la présente hypothèque pour la durée du prêt, et dans tous les cas où l'emprunteur s'oblige à nouveau envers le prêteur, pour toutes autres obligations ou engagements envers le prêteur jusqu'à la radiation de la présente hypothèque. »
(nous soulignons.)

Le 14 juillet 2008, la Banque consent à 9154-1912 un prêt à demande au montant de 75 000 \$. Enfin, le 5 mars 2009 elle lui consent une marge de crédit de 75 000 \$ ainsi qu'un prêt à terme au montant de 675,000 \$ qui devait servir notamment à rembourser le prêt à terme de 600 000 \$ consenti le 9 octobre 2007.

Le 16 juin 2011, 9154-1912 emprunte un montant de 150 000 \$ de M. Zhou Yuan (« M. Yuan »), prêt garanti par une hypothèque de second rang sur le même immeuble. M. Yuan soutient qu'il n'aurait pas accepté de prêter s'il avait su que la créance de la Banque pouvait être supérieure à 575 000 \$ et la preuve démontre que des courriels contradictoires sur ce point se trouvent dans le dossier.

M. Yuan publie un préavis d'exercice de droit hypothécaire (8 mai 2012) et signifie une requête introductive d'instance en délaissement forcé pour prise en paiement (24 mai 2012). Le 28 mai 2012, les parties à l'action signent un « Acquiescement à jugement » « selon les conclusions de l'action telle qu'intentée », et le 21 juin 2012, M. Yuan est déclaré propriétaire de l'immeuble par la Cour.

¹ 2014 QCCS 3948, inscription en appel le 8 septembre 2014.

Dans le cadre d'une nouvelle action, La Banque présente une requête recherchant une ordonnance enjoignant à M. Yuan de délaisser l'immeuble sur lequel elle détient une hypothèque de premier rang et à en être déclarée propriétaire par voie de prise en paiement. M. Yuan s'y oppose au motif que l'hypothèque de premier rang de la Banque aurait dû être radiée étant donné la novation de la dette à l'occasion du second prêt à terme et que, le cas échéant, la créance de la Banque, qui s'élève à 801 229,28 \$, ne peut pas lui être réclamée en totalité.

LE JUGEMENT

Le juge Godbout rejette l'argument de M. Yuan. Il conclut qu'il n'y a pas eu novation, car le deuxième prêt consenti à 9154-1912 n'a pas remplacé le premier prêt, celui-ci ayant été tout simplement remboursé². Il s'exprime ainsi :

« [43] Dans le présent cas, il est évident que le prêt à terme de 675 000 \$ que la Banque a consenti le 5 mars 2009 (crédit E) (pièce P-1) constitue une nouvelle obligation.

[44] Toutefois, cette nouvelle obligation n'a pas eu pour effet d'éteindre la première obligation, soit le prêt à terme de 600 000 \$ consenti le 9 octobre 2007 (crédit A) (Pièce P-1). Ce prêt a tout simplement été remboursé.

[45] Ce n'est donc pas le deuxième prêt à terme de 675 000 \$ (crédit E) qui a provoqué l'extinction du premier prêt à terme de 600 000 \$ (crédit A); l'extinction de cette obligation résulte de son remboursement et non de la création d'une nouvelle obligation.

[46] L'argument selon lequel il y aurait eu novation du prêt à terme de 600 000 \$ (crédit A) ne peut être maintenu, car il n'y a pas eu à la fois « extinction de la dette originaire et [...] création d'une nouvelle dette substituée à l'ancienne. »

Le juge ajoute également que :

« [47] De plus, l'acte d'hypothèque immobilière (pièce P-2) prévoit explicitement que :

L'emprunteur s'engage à maintenir la présente hypothèque pour la durée du prêt et dans tous les cas où l'emprunteur s'oblige à nouveau envers le prêteur, pour toutes autres obligations ou engagements envers le prêteur jusqu'à la radiation de la présente hypothèque.

[48] Cet engagement de l'emprunteur, en l'occurrence 9154-1912, constitue à l'égard de la Banque créancière, la réserve dont parle l'article 1662 C.c.Q. »

Par conséquent, l'hypothèque de premier rang que la Banque détient sur l'immeuble est donc valide. La novation ne se présume pas (article 1661 C.c.Q.)³, et les discussions qu'ont eues les parties quant au montant du solde du prêt de la Banque ne nous permettent pas de conclure autrement quand il y a une clause claire à l'effet contraire.

COMMENTAIRES

Cette décision confirme la validité d'une hypothèque consentie à l'égard d'obligations futures et indéterminées, suivant ainsi le courant jurisprudentiel découlant de l'affaire *Banque HSBC Canada c. 9082-3659 Québec inc.*⁴ et la doctrine majoritaire à laquelle nous nous étions ralliés dès 2006⁵. Le juge s'appuie sur le libellé de la clause de l'acte d'hypothèque immobilière pour justifier sa conclusion, ce qui consacre l'importance d'avoir un acte d'hypothèque rédigé en des termes suffisamment clairs qui permettent de dégager l'intention réelle des parties et de s'assurer que le constituant s'engage en toute connaissance de cause.

² Article 1660 al. 1 du *Code civil du Québec* : « La novation s'opère lorsque le débiteur contracte envers son créancier une nouvelle dette qui est substituée à l'ancienne, laquelle est éteinte, ou lorsqu'un nouveau débiteur est substitué à l'ancien, lequel est déchargé par le créancier; la novation peut alors s'opérer sans le consentement de l'ancien débiteur. »

³ Article 1661 du *Code civil du Québec* : « La novation ne se présume pas; l'intention de l'opérer doit être évidente. »

⁴ [2005] R.D.I. 339 (C.S.).

⁵ Notre position a été exposée lors de la sixième conférence annuelle sur les sûretés, tenue à Montréal le 12 septembre 2006 dont le contenu s'intitulait « Hypothèque pour dettes présentes et futures »

En l'espèce, le juge confirme l'existence de l'hypothèque de premier rang sur (1) le fait qu'il n'y a pas eu novation de la première dette au sens de l'article 1660 C.c.Q⁶ et (2) sur la réserve prévue à l'article 1662 C.c.Q dont s'est prévalu la Banque compte tenu des termes explicites de l'acte d'hypothèque.

Nous adhérons à la conclusion finale auquel le juge est parvenu, mais nous nous questionnons toutefois sur la pertinence d'appuyer son raisonnement sur l'article 1662 C.c.Q. En effet, l'application de cet article s'inscrit dans le contexte d'une novation à savoir, lorsqu'une nouvelle créance est substituée à l'ancienne. Or, le juge a précisément rejeté l'existence d'une telle novation.

À notre avis, après avoir constaté l'inexistence d'une novation, le juge aurait pu plutôt fonder son raisonnement sur l'article 2797 C.c.Q⁷.

Nous ajouterions que cet arrêt démontre l'importance d'être bien conseillé par un expert du domaine des sûretés avant d'octroyer des prêts et d'engager des montants importants pour instituer des recours hypothécaires qui n'aboutissent pas aux résultats souhaités.

Enfin, il sera intéressant de suivre cette cause qui a été portée en appel.

BENJAMIN DAVID GROSS

514 877-2983

bgross@lavery.ca

⁶ Article 1662 du *Code civil du Québec* : « Les hypothèques liées à l'ancienne créance ne passent point à celle qui lui est substituée, à moins que le créancier ne les ait expressément réservées. »

⁷ Article 2797 du *Code civil du Québec* : « L'hypothèque s'éteint par l'extinction de l'obligation dont elle garantit l'exécution. Cependant, dans le cas d'une ouverture de crédit et dans tout autre cas où le débiteur s'oblige à nouveau en vertu d'une stipulation dans l'acte constitutif d'hypothèque, celle-ci subsiste malgré l'extinction de l'obligation, à moins qu'elle n'ait été radiée. »

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

DARINA BASHILOVA dbashilova@lavery.ca 514 877-2975
HÉLÈNE BEAUCHEMIN hbeauchemin@lavery.ca 819 346-8640
MARC BEAUCHEMIN mbeauchemin@lavery.ca 514 877-3004
DOMINIQUE BÉLISLE dbelisle@lavery.ca 514 878-5506
ÉTIENNE BRASSARD ebrassard@lavery.ca 514 877-2904
RICHARD BURGOS rburgos@lavery.ca 514 877-2952
GÉRARD COULOMBE gcoulombe@lavery.ca 514 878-5526
PHILIPPE DÉCARY pdecary@lavery.ca 514 877-2923
PIERRE DENIS pdenis@lavery.ca 514 877-2908
JEAN-SIMON DESCHÊNES jsdeschenes@lavery.ca 418 266-3075
LOUIS-MARTIN DUBÉ imdube@lavery.ca 514 877-2990
CHRISTIAN DUMOULIN cdumoulin@lavery.ca 819 346-4430
MARTIN J. EDWARDS medwards@lavery.ca 418 266-3078
BRIGITTE M. GAUTHIER bgauthier@lavery.ca 514 878-5546
CAROLE GÉLINAS cgelinas@lavery.ca 514 877-3061
BENJAMIN DAVID GROSS bgross@lavery.ca 514 877-2983
ÉTIENNE GUERTIN eguertin@lavery.ca 514 877-2940
ALAIN HEYNE aheyne@lavery.ca 819 346-4140
JEAN MARTEL jmartel@lavery.ca 514 877-2969
AUGUSTE MASSON amasson@lavery.ca 514 877-2945
MÉLISSA Mc MAHON-MATHIEU mmcmahon@lavery.ca 819 373-5497
KATIA OPALKA kopalka@lavery.ca 514 877-2907
MARILYN PARÉ mpare@lavery.ca 819 346-7959
JACQUES PAUL-HUS jpaulhus@lavery.ca 514 877-2935
LOUIS PAYETTE lpayette@lavery.ca 514 878-5581
KARINE PELLETIER kpelletier@lavery.ca 418 266-3061
SYLVAIN PROVENCHER sprovencher@lavery.ca 819 346-1435
CARL M. RAVINSKY cravinsky@lavery.ca 514 878-5594
FRANÇOIS RENAUD frenaud@lavery.ca 514 878-5586
ISABELLE RICHARD irichard@lavery.ca 819 373-4100
YVES ROCHELEAU yrocheleau@lavery.ca 819 373-6948
LOUIS ROCHETTE lrochette@lavery.ca 418 266-3077
EMMANUEL SALA esala@lavery.ca 514 877-3064
LOUIS THIBAUT-GERMAIN lthibaultgermain@lavery.ca 418 266-3067
YANICK VLASAK yvlasak@lavery.ca 819 346-3720

ABONNEMENT VOUS POUVEZ VOUS ABONNER, VOUS DÉSABONNER OU MODIFIER VOTRE PROFIL
EN VISITANT LA SECTION PUBLICATIONS DE NOTRE SITE INTERNET lavery.ca OU EN COMMUNIQUANT
AVEC VICTOR BUZATU AU 514 878-5445.

► lavery.ca

© Tous droits réservés 2014 ► 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 SHERBROOKE TROIS-RIVIÈRES OTTAWA