La Cour supérieure éclaircit le concept de la novation

15 octobre 2014

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.

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

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

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 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 remboursé[2]. 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 2006[5]. 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

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

constituant s'engage en toute connaissance de cause.

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.Q[6] et (2) sur la réserve prévue à l'article 1662 C.c.Q dont s'est prévalue 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.Q[7].

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.

---

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

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.