

**Commentaire sur la décision Hypothèques CIBC inc. c. Fiducie Résidence Malo – L'effet de la déchéance du terme sur le calcul du délai de prescription d'une obligation à terme suspensif**

Mathieu AYOTTE\* et Gabrielle TREMBLAY\*

EYB2019REP2846 (approx. 5 pages)

---

[EYB2019REP2846](#)

Repères, Octobre, 2019

Mathieu AYOTTE\* et Gabrielle TREMBLAY\*

Commentaire sur la décision Hypothèques CIBC inc. c. Fiducie Résidence Malo – L'effet de la déchéance du terme sur le calcul du délai de prescription d'une obligation à terme suspensif

**Indexation**

**BANQUES ET OPÉRATIONS BANCAIRES ; OBLIGATIONS ; CONTRATS NOMMÉS ; PRÊT D'UNE SOMME D'ARGENT ; OBLIGATION À TERME ; PRESCRIPTION ; PRESCRIPTION EXTINGTIVE TRIENNALE ; COMPUTATION DU DÉLAI ; PROCÉDURE CIVILE ; PROCÉDURE CONTENTIEUSE ; CONTESTATION ; MOYENS PRÉLIMINAIRES ; MOYENS D'IRRECEVABILITÉ**

**TABLE DES MATIÈRES**

[INTRODUCTION](#)

[I- LES FAITS](#)

[II- LA DÉCISION](#)

[III- LE COMMENTAIRE DES AUTEURS](#)

[CONCLUSION](#)

**Résumé**

*Les auteurs commentent cette décision dans laquelle la Cour supérieure accueille le recours d'une banque à l'égard de sa débitrice relativement au paiement d'un prêt hypothécaire sous le motif d'absence de prescription du recours.*

**INTRODUCTION**

Bien que s'exposant à certains risques par l'octroi de prêts hypothécaires, force est d'admettre que les institutions bancaires disposent généralement d'une position favorable par rapport aux consommateurs en ce qu'elles peuvent unilatéralement établir les stipulations des contrats bancaires leur étant applicables. À titre d'exemple, dans le cas où un prêt hypothécaire est accordé à un particulier, il est des us et coutumes bancaires d'y insérer une clause de déchéance du terme, laquelle permet notamment de rendre l'entièreté du prêt exigible en cas de défaut de paiement d'un versement par le débiteur<sup>1</sup>. L'application d'une telle clause est à l'origine du recours dans l'affaire *Hypothèques CIBC inc. c. Fiducie Résidence Malo*<sup>2</sup>, décision dans laquelle la Cour supérieure détermine le moment à partir duquel commence à courir le délai de prescription lorsque survient un défaut de paiement d'un versement mensuel par la débitrice.

**I- LES FAITS**

En date du **9 septembre 2015**, CIBC inc. (ci-après désignée « CIBC ») octroie un prêt de 748 000 \$ à Fiducie Malo, lequel est prévu venir à échéance treize mois plus tard, soit le **9 octobre 2016**. Des modalités de paiements mensuels sont aussi prévues au contrat de prêt, celles-ci faisant en sorte que Fiducie Malo doive verser trois mille trente-huit dollars et sept sous (3 038,07 \$) par mois à CIBC, et ce, à partir du **9 octobre 2015**. Tout au plus, tout solde impayé devra être remboursé à la date d'échéance du prêt.

Qui plus est, le contrat contient une clause de déchéance du terme prévoyant le droit de CIBC d'invoquer l'exigibilité entière du prêt en cas du défaut de Fiducie Malo de procéder aux versements mensuels prévus.

Le **9 février 2016**, le paiement mensuel n'est pas versé par Fiducie Malo, cette dernière se trouvant donc en situation de défaut à partir du **10 février 2016**. Choissant volontairement de ne pas se prévaloir de son droit d'invoquer la déchéance du terme, CIBC n'envoie pas d'avis écrit pour informer sa débitrice d'une quelconque intention de réclamer immédiatement l'entièreté du solde alors dû. Ce n'est que de manière subséquente à la date d'échéance du terme que CIBC dépose finalement une demande introductive d'instance en réclamation du solde entier du prêt en date du **18 mars 2019**.

En guise de défense, Fiducie Malo invoque la prescription du recours. Selon ses allégations, le délai de prescription applicable aurait commencé à courir dès son défaut de paiement survenu le **10 février 2016** lequel aurait par le fait même entraîné la déchéance du terme de manière automatique. En suivant ce raisonnement, le recours de CIBC serait prescrit depuis le **11 février 2016**.

Ultimement, la Cour doit donc déterminer le point de départ du délai de prescription du droit d'action de CIBC, à savoir s'il s'agit de la date de défaut de la débitrice d'effectuer l'un des versements prévus à l'acte de prêt, ou de la date d'échéance du prêt<sup>3</sup> ?

## II– LA DÉCISION

D'emblée, la Cour débute son analyse en recherchant l'intention des parties afin d'évaluer le mécanisme de mise en oeuvre des clauses du contrat de prêt<sup>4</sup>. Une grande importance est accordée par la juge à la rédaction contractuelle, puisque c'est ce qui permet ultimement à la Cour de trancher la question de droit. Effectivement, la clause 9 prévoit une énumération de situations entraînant le défaut de la débitrice, à l'inclusion du non-respect des modalités de paiement du prêt. Advenant ces éventualités, il est stipulé que CIBC « pourrait » exiger le remboursement de la totalité immédiatement<sup>5</sup>. En aucun cas il ne peut être déduit de cette rédaction que l'exigibilité totale du prêt est un automatisme. Selon la Cour, il s'agit plutôt d'un outil dont dispose la banque afin de faire pression sur sa débitrice, et ce, à sa guise.

Ayant qualifié l'obligation découlant du prêt hypothécaire d'obligation à terme suspensif régie par l'article [1508](#) C.c.Q., la Cour poursuit en affirmant que, de manière conséquente, la date d'exigibilité de la créance, donc son terme, doit être la référence du point de départ du calcul du délai de prescription. En l'espèce, ce n'est donc qu'à partir de la date d'échéance du prêt, soit le 9 octobre 2016, qu'a commencé à courir le délai de prescription.

Advenant un défaut de paiement par la débitrice, CIBC disposait toujours de la possibilité de laisser le temps couler sans nécessairement invoquer la déchéance du terme, pour ne requérir le remboursement de l'entièreté du prêt qu'à la date d'échéance prévue au contrat<sup>6</sup>. Aux dires de la Cour, si CIBC avait effectivement voulu se prévaloir du mécanisme de la déchéance du terme, encore aurait-il fallu qu'elle envoie un avis à la débitrice afin de la mettre au fait. Ne peut non plus être inféré du fait que CIBC n'ait pas envoyé d'avis à sa débitrice, qu'elle renonçait nécessairement au recouvrement du prêt à l'arrivée ultérieure de son échéance.

Subsidiairement, le juge étend la réflexion à plus large en analysant l'art. [1514](#) C.c.Q. prévoyant les cas de déchéance légale du terme, laquelle règle n'est que supplétive en l'absence de balises contractuellement établies par les parties. Quoi qu'il en soit, même si les parties n'avaient pas contractuellement prévu les situations entraînant la déchéance du terme, le résultat aurait été le même. En effet, selon la Cour, il ne peut être de l'intention du législateur que le défaut d'un débiteur d'effectuer un versement périodique lui fasse automatiquement perdre le bénéfice du terme accordé par son créancier<sup>7</sup> par l'application de la loi. Pour reprendre les termes de l'article du C.c.Q. en question, le respect des modalités de paiement d'un prêt hypothécaire ne peut être assimilé à « une condition en considération de [la]quelle »<sup>8</sup> le bénéfice du terme a été accordé au débiteur.

## III– LE COMMENTAIRE DES AUTEURS

S'inscrivant dans la voie déjà pavée par la Cour d'appel<sup>9</sup>, cette décision de la Cour supérieure fixe le terme de l'obligation à terme suspensif comme devant être le point de départ du calcul de la prescription. En obiter, la Cour poursuit en affirmant même qu'un débiteur poursuivi pourrait opposer une fin de non-recevoir au recours du créancier qui le poursuivrait avant l'arrivée du terme, donc de l'échéance d'un prêt<sup>10</sup>.

La décision veille également à rappeler que le terme relatif à un contrat de prêt à intérêts intervenant entre une institution bancaire et un consommateur bénéficie aux deux parties puisque chacune d'elle s'assure, durant le terme du contrat, que le taux d'intérêt n'augmentera ni ne diminuera pendant cette période<sup>11</sup>. Dans tous les cas, on ne peut que se ranger derrière cette décision de la Cour supérieure puisqu'appliquer la déchéance automatique du terme à un débiteur ayant connu un unique défaut de paiement engendrerait des conséquences financières beaucoup trop drastiques pour ce dernier. En finalité, nous doutons que la déchéance automatique du terme favorise le recouvrement de l'entièreté d'un prêt hypothécaire : elle empêcherait plutôt un débiteur de remédier à son défaut afin de pouvoir continuer à effectuer des paiements mensuels par la suite et de maintenir une stabilité dans sa relation contractuelle avec l'institution bancaire. D'autant plus qu'en cas de retard dans le paiement d'un versement mensuel par le débiteur, rappelons que l'institution bancaire demeure compensée par les intérêts qui eux, continuent de s'accumuler jusqu'à l'échéance du prêt. Il n'est donc pas non plus dans l'intérêt de la créancière que la déchéance du terme intervienne de manière systématique, alors qu'ultimement, le fait de disposer du choix d'utiliser cet outil ou non à l'encontre de

son débiteur se voudrait plus avantageux. Sous cet angle, la décision favorise donc la flexibilité dans les relations entre les institutions bancaires et les consommateurs.

Au surplus, notons que la conclusion du jugement découle principalement de l'interprétation du contrat de prêt intervenant en l'espèce. Par l'adoption de ce raisonnement juridique, la Cour semble garder la porte ouverte à une possibilité que la déchéance du terme intervienne de manière automatique en cas de défaut du débiteur, si tel est prévu à la convention de prêt<sup>12</sup>. Néanmoins, nous ne pouvons qu'émettre une réserve à ce sujet puisqu'il est primordial de garder à l'esprit que, selon la Cour suprême du Canada<sup>13</sup>, la *Loi sur la protection du consommateur*<sup>14</sup> (ci-après désignée « LPC ») s'applique aux institutions bancaires de compétence fédérale dans leur relation avec le consommateur, dans la mesure où celle-ci n'entre pas en conflit avec la *Loi sur les banques*<sup>15</sup>. À notre avis, le fait qu'un mécanisme de déchéance du terme intervienne de manière automatique dans un contrat de consommation sans que le débiteur n'en soit avisé par écrit irait à l'encontre de la disposition [105](#) LPC, lequel est reproduit ci-dessous :

**105.** Le commerçant qui se prévaut d'une telle clause doit en informer le consommateur au moyen d'un avis écrit rédigé selon la formule prévue à l'annexe [2](#). Le commerçant doit joindre à cet avis un état de compte indiquant les renseignements prescrits par règlement.

La Cour d'appel a d'ailleurs déjà appliqué l'article [105](#) LPC à un contrat de prêt liant un consommateur à la Banque de Montréal. En effet, dans la décision *Boissonneault c. Banque de Montréal*<sup>16</sup> le consommateur alléguait la non-conformité à l'article [105](#) LPC de l'avis de déchéance du terme envoyé par la banque, entraînant par le fait même l'irrecevabilité du recours intenté contre lui. En tranchant quant à la conformité de l'avis, la Cour d'appel s'est donc trouvée à confirmer l'application de l'article [105](#) LPC aux activités de la Banque :

Le premier juge a décidé que l'action avait été prise à temps, l'avis de déchéance du terme ayant été donné conformément à l'article [105](#) et comprenait, avec ses annexes, tous les renseignements requis.

[...]

Il n'y a pas lieu de commenter longuement les moyens d'appel basés sur l'application de l'article [26](#) et de l'article [105](#). Sur les deux points, l'on n'a pas démontré d'erreur de la part du premier juge.

[...]

De plus, l'avis de déchéance du terme était conforme aux exigences de la loi et contenait avec ses annexes tous les renseignements requis pour fournir à l'appelant l'information légalement requise. Il n'avait rien remboursé. Il connaissait ses dettes en le capital et les intérêts et l'avis de déchéance du terme avec ses annexes donnait ces informations, pour autant qu'il en ait eu besoin.

[Nos soulignements]

Tel raisonnement a également été repris par la Cour supérieure dans la décision *Laurentian Bank of Canada c. Yunus*<sup>17</sup>, alors que le tribunal y a appliqué l'article [105](#) LPC aux contrats de carte de crédit et de marge de crédit :

[34] Pour se prévaloir d'une telle clause, le commerçant doit envoyer un avis écrit au consommateur :

**105.** Le commerçant qui se prévaut d'une telle clause doit en informer le consommateur au moyen d'un avis écrit rédigé selon la formule prévue à l'annexe [2](#). Le commerçant doit joindre à cet avis un état de compte indiquant les renseignements prescrits par règlement.

[...]

[38] Ces dispositions législatives constituent un mécanisme particulier à la mise en oeuvre de la déchéance du terme, préalable à l'exercice du droit du commerçant.

[39] Elles s'appliquent au contrat de marge de crédit et au contrat de carte de crédit.

[...]

[43] Les dispositions législatives en cause sont d'ordre public. On ne peut y déroger par des conventions particulières (art. [261](#) de la Loi). Elles doivent être interprétées libéralement. L'article [105](#) de la Loi impose une obligation impérative ; il ne s'agit pas d'une simple formalité.

[44] Il existe plusieurs exemples jurisprudentiels où des institutions financières ont exercé des recours de la même nature que celui en litige ici et où des avis de déchéance du bénéfice du terme ont été envoyés aux consommateurs.

[45] En cas de défaut d'envoi d'un avis de déchéance du bénéfice du terme ou de l'envoi d'un avis non conforme à la Loi, les tribunaux ont considéré les actions irrecevables ou prématurées.

[Nos soulignements]

En d'autres termes, nous retenons de ces enseignements qu'au Québec, une institution bancaire ne pourrait entreprendre un recours contre son débiteur pour le paiement de l'entièreté d'un prêt découlant d'un contrat de consommation en invoquant la déchéance du terme sans avoir préalablement envoyé d'avis à cet effet, et ce, que la clause du contrat prévoit la déchéance automatique du terme ou non.

## CONCLUSION

Haute en importance en ce qu'elle influencera les pratiques bancaires, cette décision de la Cour supérieure vient clarifier une situation juridique qui semblait toujours nébuleuse pour plusieurs. En fixant le point de départ du calcul du délai de prescription à la date d'échéance d'un prêt hypothécaire, la Cour refuse d'imposer aux institutions bancaires une pression d'agir rapidement à l'égard de leur débiteur, et permet à ces derniers, par le fait même, de remédier à leur défaut de paiement sans se faire opposer l'exigibilité entière du prêt.

---

\* M<sup>e</sup> Mathieu Ayotte, associé, et M<sup>e</sup> Gabrielle Tremblay, avocate, Beauvais Truchon s.e.n.c.r.l.

1. Nicole L'HEUREUX et Marc LACOURSIÈRE. *Droit Bancaire*, 5<sup>e</sup> éd, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, p 285, [EYB2017DBC30](#).

2. [EYB 2019-315037](#) (C.S.) ; 2019 QCCS 3349 ; déclaration d'appel et requête pour permission d'appeler, C.A. Montréal, n<sup>o</sup> 500-09-028530-194, 22 août 2019.

3. Par. 3 de la décision commentée.

4. Par. 42 à 44 de la décision commentée.

5. Par. 79 de la décision commentée.

6. Par. 101 de la décision commentée.

7. Par. 111 de la décision commentée.

8. Par. 113 de la décision commentée.

9. *Goulet c. Dessureault*, 2002 CanLII 63197, [REJB 2002-38605](#) (QC CA) ; *Corporation financière Suisse Canada Capital c. Turcotte*, 2010 QCCA 1052, [EYB 2010-174736](#).

10. Par. 129 de la décision commentée.

11. Par. 124 de la décision commentée.

12. Par. 126 de la décision commentée.

13. *Banque de Montréal c. Marcotte*, 2014 CSC 55, [EYB 2014-242090](#).

14. RLRQ, c P-40.1.

15. LRC 1991, c 46 ; Pierre-Claude LAFOND, *Droit de la protection du consommateur : théorie et pratique*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015, par. 142, [EYB2015PCO7](#).

16. 1988 CanLii 1065, [EYB 1988-63035](#) (QC CA).

17. 2010 QCCS 1880, [EYB 2010-173852](#).

Date de dépôt : 15 octobre 2019

Éditions Yvon Blais, une société Thomson Reuters.

©Thomson Reuters Canada Limitée. Tous droits réservés.