

RBC C. LAVOIE : VERS UNE OBLIGATION DE RENSEIGNEMENT « ACCRUE » DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES AYANT RECOURS AUX HYPOTHÈQUES PARAPLUIE?

Publié le 24 avril, 2023

Catégories: [Perspectives](#), [Publications](#)

La décision de la Cour supérieure dans *Banque Royale du Canada c. Lavoie*^[1] illustre la prudence dont doivent faire preuve les institutions bancaires face aux hypothèques de type parapluie. S'appuyant sur les notions de clause abusive, de vice de consentement et de bonne foi, la Cour conclut à la nécessité de réduire la portée de l'hypothèque sans pour autant la déclarer abusive, ni en nier sa validité.

Contexte

M. Lavoie et M^{me} Bernier contractent auprès de la Banque Royale du Canada (la « **Banque** ») un prêt à titre personnel, lequel est entièrement couvert par une hypothèque de type parapluie (l'« **hypothèque** ») grevant leur immeuble (le « **prêt** »). L'acte indique notamment que l'hypothèque garantit :

« TOUTES **vos** obligations, présentes et futures, directes ou indirectes, conditionnelles ou non, échues ou non, envers **nous**, que vous soyez lié seul ou avec d'autres, à titre de débiteur principal ou de caution, ce qui inclut TOUS les montants que **vous nous** devez présentement et que **vous nous** devrez à l'avenir. Ces obligations et montants sont ci-après collectivement appelés la "**dette**" ».

[Italiques et caractères gras dans l'original]

Un an plus tard, M. Lavoie contracte un second prêt auprès de la Banque pour et au nom de son entreprise (« **l'entreprise** »), pour lequel il se porte caution personnelle (le « **second prêt** »).

L'entreprise commet divers manquements à ses obligations découlant du second prêt. Le 6 juillet 2016, la Cour supérieure rend un jugement dans lequel elle condamne solidairement l'entreprise et M. Lavoie au remboursement de la dette liée au second prêt. À la suite de ce jugement, la Banque enregistre un avis d'hypothèque légale sur la moitié indivise de l'immeuble appartenant à M. Lavoie. Ce dernier fait alors cession de ses biens pour protéger l'immeuble et faire échec à l'hypothèque légale.

Durant les deux années suivantes, la Banque produit quatre preuves de réclamation. En septembre 2016, la

Banque produit une première preuve de réclamation concernant la dette liée au jugement pour laquelle elle indique ne détenir aucune garantie et ne réclame aucun rang prioritaire. En décembre 2016, la Banque produit deux preuves de réclamation relatives au prêt pour lesquelles elle se dit créancière garantie. Enfin, la Banque produit une preuve de réclamation amendée en février 2018 dans laquelle elle soutient que la créance constatée par le jugement est également garantie par l'hypothèque.

En 2018, la dette résultant du jugement demeure impayée. Alléguant que cette dernière est garantie par l'hypothèque, la Banque signifie un préavis d'exercice visant la vente sous contrôle de justice de la totalité de l'immeuble. Cependant, aucune procédure en délaissement forcé n'est finalement prise par la Banque et cette dernière renouvelle le prêt de M. Lavoie et M^{me} Bernier.

En 2020, la Banque signifie un nouveau préavis d'exercice visant la vente sous contrôle de justice de l'immeuble et saisit la Cour. Elle renouvelle cependant automatiquement le prêt en 2022, cette fois-ci par erreur.

Axes majeurs de la décision

Concluant que l'hypothèque ne garantit pas les obligations de M. Lavoie à titre de caution de son entreprise, la Cour supérieure rejette le recours de la Banque.

Tout d'abord, la Cour détermine que les deux prêts, l'acte d'hypothèque et le cautionnement sont tous des contrats d'adhésion, car M. Lavoie et M^{me} Bernier « ne pouvaient [en] négocier les stipulations essentielles ». Fait important, la Cour ne fait cependant mention d'aucune tentative ni même d'aucune intention de la part de M. Lavoie ou de M^{me} Bernier de négocier les clauses essentielles desdits contrats.

S'appuyant sur les notions de vice de consentement et de bonne foi, la Cour supérieure analyse ensuite la manière dont les parties ont conclu les différents contrats.

En ce qui concerne le vice de consentement, la Cour rappelle en premier lieu que le tribunal se doit de déclarer nulle toute clause abusive d'un contrat d'adhésion ou, tout au moins, de réduire l'obligation corrélative qui en découle. Plus généralement, elle rappelle également que le tribunal peut annuler l'ensemble du contrat ou une partie de celui-ci lorsque le consentement de l'une des parties est vicié, notamment par l'erreur qui se doit d'être excusable. En dépit de ces rappels, la Cour ne traite pas explicitement du désavantage excessif et déraisonnable qu'auraient subi M. Lavoie et M^{me} Bernier en raison de la clause hypothécaire et qui aurait justifié de déclarer celle-ci abusive, ni du caractère excusable de leur erreur. En effet, la Cour appuie sa conclusion selon laquelle la clause hypothécaire ne reflète pas la volonté commune des parties sur le fait que M. Lavoie et M^{me} Bernier étaient des « profanes du domaine bancaire et hypothécaire ».

En ce qui a trait à l'obligation de bonne foi, la Cour précise que la Banque avait le devoir d'informer ses cocontractants, et que ces derniers se devaient également de se renseigner. Bien qu'elle reconnaisse la limpidité de l'acte hypothécaire quant à son étendue ainsi que l'absence de questionnement de la part de M. Lavoie, la Cour se montre relativement critique envers l'attitude de la Banque. En effet, la Cour détermine que celle-ci avait une obligation de renseignement « augmentée » et semble condamner le fait qu'elle n'ait pas avisé M. Lavoie que l'hypothèque consentie quelques années auparavant couvrait aussi les obligations découlant du cautionnement.

Sur la base de ces différents motifs, sans toutefois identifier spécifiquement lequel fait échec au recours de la Banque, la Cour supérieure conclut qu'il est nécessaire de réduire la portée de l'hypothèque.

Enjeux et répercussions

La caractérisation des contrats

Dans cette décision, la Cour supérieure paraît estomper la frontière entre les contrats d'adhésion et les contrats comportant des clauses préimprimées pouvant néanmoins faire l'objet de négociations entre les parties. Il est cependant essentiel de rappeler que la qualification d'un contrat comme étant « d'adhésion » requiert de remplir deux critères. Premièrement, les dispositions essentielles du contrat doivent avoir été rédigées et imposées par l'une des parties à l'autre. Deuxièmement, l'autre partie doit avoir été dans l'impossibilité de négocier lesdites stipulations essentielles. Le second critère est déterminant et requiert de faire preuve de prudence avant de caractériser le contrat comme étant un contrat d'adhésion.

L'exercice de différents recours hypothécaires

Si la décision se veut principalement fondée sur les concepts de bonne foi et de vice de consentement, il appert que les stratégies adoptées par la Banque dans ses différents recours influencent considérablement l'issue du jugement. Notamment, la Cour supérieure s'interroge à propos de la décision de la Banque d'inscrire une hypothèque légale sur une créance prétendument déjà garantie par une hypothèque conventionnelle. Ce faisant, elle paraît occulter le caractère cumulatif des recours hypothécaires. En effet, bien que les avantages conférés par une telle méthode soient limités, la loi n'interdit pas à un créancier hypothécaire de faire en sorte qu'une même dette soit simultanément couverte par des hypothèques légales et conventionnelles.

Meilleures pratiques

Dans cette décision, la Cour supérieure adopte une vision « élargie » de ce qui peut raisonnablement être considéré comme un vice de consentement et impose une obligation de renseignement « accrue » aux institutions bancaires. S'il est encore trop tôt pour évaluer les potentielles répercussions de cette décision sur la validité et l'étendue des clauses hypothécaires, il est d'ores et déjà possible de recommander aux créanciers

hypothécaires d'adopter de meilleures pratiques en matière d'information. Plus spécifiquement, les institutions bancaires qui utilisent des hypothèques de type parapluie devraient s'assurer que la portée de ce type d'hypothèque soit décrite en termes clairs et accessibles dans l'acte, mais aussi que le constituant soit alerté des effets de cette hypothèque sur tout contrat conclu subséquemment.

[1] [Banque Royale du Canada c. Lavoie](#), 2022 QCCS 4876

par [Yonatan Petel](#), [Nicolas Dolot](#) et [Eva Langrais](#) (stagiaire)

Mise en garde

Le contenu du présent document ne fournit qu'un aperçu du sujet et ne saurait en aucun cas être interprété comme des conseils juridiques. Le lecteur ne doit pas se fonder uniquement sur ce document pour prendre une décision, mais devrait plutôt obtenir des conseils juridiques précis.