



# Nouveau regard sur la prescription extinctive de droits hypothécaires par la Cour suprême du Canada

Le 7 juillet 2020



## M<sup>e</sup> Antoine Leduc, Ad. E.

Docteur en droit, associé, chef des groupes de pratique  
*Droit bancaire et services financiers, et Faillite, insolvabilité et restructuration*

Aux termes d'un arrêt pour le moins étonnant rendu le 19 juin 2020 dans l'affaire *Banque Toronto-Dominion c. Young*<sup>1</sup>, la Cour suprême du Canada, sur division, est d'avis que l'institution d'une action hypothécaire contre celui qui détient le bien hypothéqué, mais qui n'est pas le débiteur personnel ou principal de l'obligation garantie, n'interrompt pas à elle seule la prescription de cette obligation, qui continue de courir durant l'instance, à défaut d'en avoir également signifié ou mis-en-cause le débiteur principal, et ce, malgré son absence de droit réel dans le bien hypothéqué et de préjudice en résultant.

Cet arrêt s'inscrit en faux de la jurisprudence antérieure et de la doctrine, et obligera les créanciers hypothécaires à une gestion plus onéreuse de leurs crédits et de leurs recours, si tant est qu'il soit dorénavant suivi par les tribunaux.

## Le contexte factuel

Le 17 octobre 2011, des créanciers hypothécaires de second rang, Harold et Robert Young (les « **Intimés** »), prennent en paiement un immeuble (l'« **Immeuble** ») appartenant à Linda Macht (la « **Débitrice** »), à charge d'une hypothèque de 1<sup>er</sup> rang de Banque Toronto-Dominion (la « **Banque** ») grevant l'Immeuble.

Le 6 février 2012, la Banque dépose à l'encontre de la Débitrice une requête introductive d'instance en délaissement forcé et prise en paiement, de laquelle elle se désiste éventuellement, suite au paiement sous protêt par les Intimés des sommes alors dues par la Débitrice à la Banque, aux termes d'une déclaration d'intervention agressive de ces derniers en cette instance, ceux-ci alléguant que la Banque ne peut exercer son droit hypothécaire à la prise en paiement qu'à leur encontre, puisque la Débitrice n'est plus propriétaire de l'Immeuble.

En octobre 2012, la Banque dépose une nouvelle demande de délaissement forcé de l'Immeuble en vue de le prendre en paiement mais, cette fois-ci, seulement à l'encontre des Intimés, et sans en signifier, mettre en cause ou poursuivre la Débitrice personnellement. Cette dernière est à ce moment, semble-t-il, introuvable. La Banque invoque alors la déchéance du terme de l'obligation principale et en exige le paiement intégral, bien que le prêt ainsi garanti, originalement conclu le 14 septembre 2009 et renouvelé en octobre 2010, n'échoit que le 1<sup>er</sup> novembre 2015.

Il s'écoule plus de quatre ans entre le dépôt de cette demande et la date du jugement initial de la Cour supérieure, puisque les Intimés présentent, pour des raisons médicales, une demande de remise de l'audience initialement fixée au 24 février 2014, qui n'a finalement lieu que le 2 novembre 2015.

Le 19 février 2016, la Cour supérieure accueille le recours hypothécaire de la Banque, la déclare propriétaire de l'immeuble et ordonne aux Intimés de le délaisser. Sur la question de la prescription, invoquée tardivement en cours d'instance par les Intimés, la Cour supérieure est d'avis que la Banque a intenté son recours en temps utile, c'est-à-dire dans l'année du défaut de la Débitrice, et que le fait de ne pas lui avoir signifié la demande introductive d'instance « n'est pas fatal »<sup>2</sup>, suivant alors, en cela, un courant jurisprudentiel et doctrinal bien établi<sup>3</sup>.

### L'arrêt de la Cour d'appel du Québec

Le 17 mai 2018, la Cour d'appel infirme le jugement de première instance et ordonne la radiation de l'hypothèque et des préavis d'exercices de la Banque tels que publiés au Registre foncier<sup>4</sup>, pour les motifs suivants.

Une créance est un droit personnel qui se prescrit par trois ans, aux termes de l'article 2925 du *Code civil du Québec* (le « **Code civil** » ou « **C.c.Q.** »). Le point de départ de la prescription est la date du deuxième préavis d'exercice de la Banque, soit le 10 juillet 2012, car la Banque invoque alors la déchéance du terme de l'obligation principale, qui ne doit pas être éteinte au moment où le créancier entreprend son action hypothécaire, que celle-ci soit intentée contre le débiteur principal ou contre la caution réelle. De plus, la prescription de cette obligation ne doit pas être acquise au moment du jugement statuant sur le recours hypothécaire.

La demande en délaissement forcé de la Banque n'a interrompu la prescription qu'à l'égard des Intimés, et non pas à l'égard de la Débitrice, qui n'est pas partie à l'instance. En effet, selon sa lecture des articles 2892 et 2896 du Code civil, la Cour d'appel affirme que l'interruption de la prescription ne vaut qu'à l'égard des parties à la demande en justice. Ce faisant, l'obligation principale de la Débitrice en faveur de la Banque est éteinte par prescription au moment du prononcé du jugement en première instance, et son accessoire, l'hypothèque de la Banque, l'est aussi.

Par cette décision, la Cour d'appel s'écarte de son propre précédent dans l'arrêt *Poulin-Sansoucy c. Services immobiliers Simmco D.P. inc.* (« **Poulin-Sansoucy** »)<sup>5</sup>, qui établit, dans le cadre d'une action en recouvrement d'une créance hypothéquée aux termes de l'article 2713 C.c.Q., que l'absence de mise en cause de l'un ou l'autre des intéressés (c'est-à-dire du débiteur ou, suivant le cas, du créancier) n'est pas en soi fatale, si les circonstances démontrent que celui qu'il aurait fallu mettre en cause connaissait l'existence de l'action ou si le litige pouvait néanmoins être réglé de manière complète et finale<sup>6</sup>. Tout comme la requête en délaissement forcé interrompt la prescription, l'action en recouvrement de l'article 2713 C.c.Q. l'interrompt également, si elle est intentée avant l'accomplissement de la prescription extinctive de l'obligation principale, même en l'absence de tout recours contre le débiteur principal<sup>7</sup>.

### La dissidence de l'honorable Suzanne Côté et l'arrêt de la Cour suprême

Bien que la majorité ait fait sien, sans discussion, l'argumentaire de la Cour d'appel, il convient néanmoins de rendre compte de l'importante dissidence de l'honorable Suzanne Côté dans cette affaire.

Pour la juge Côté, c'est au moment de l'exercice du recours hypothécaire que le tribunal doit évaluer si la créance garantie est prescrite ou non, puisque c'est la requête en délaissement forcé et en prise en paiement qui constitue une demande en justice susceptible d'interrompre la prescription au sens du Code civil, ce qui était le cas en l'espèce.

En cela, son interprétation de l'article 2892 C.c.Q. est à l'effet que le débiteur hypothécaire soit « celui qu'on veut empêcher de prescrire », en l'occurrence les Intimés, la Débitrice n'ayant plus aucun droit dans l'Immeuble et ne subissant aucun préjudice de l'exercice du recours hypothécaire de la Banque. De plus, la juge Côté réitère que le droit hypothécaire et la créance dont il est l'accessoire ont la « même source »; par conséquent, aux termes du deuxième alinéa de l'article 2896 C.c.Q., le recours hypothécaire « *a son effet, à l'égard de toutes les parties, pour tout droit découlant de la même source* », incluant à l'égard de la Débitrice et interrompant ainsi la prescription.

De fait, le respect des conditions prévues aux articles 2748 et 2749 C.c.Q., lors du dépôt du recours hypothécaire, interrompt la prescription de l'obligation principale sur une base hypothécaire.

Enfin, la Banque a le choix du recours et n'est pas tenue d'exercer une action personnelle en plus de son recours hypothécaire pour interrompre la prescription. L'économie générale du Code civil va dans cette direction; qui plus est, les attributs du droit réel accessoire hypothécaire, conférant notamment au créancier le droit de suivre le bien en quelques mains qu'il se trouve, seraient vidés de sens s'il n'en était pas ainsi.

Puisque la Cour d'appel est demeurée muette sur ces questions fondamentales, elles n'ont certainement pas trouvé de réponses définitives et feront assurément l'objet de débats.

## Conclusion

Quelles que soient les conclusions que l'on puisse tirer de cet arrêt, par précaution, les créanciers hypothécaires seront bien avisés, à l'avenir, de signifier leurs recours hypothécaires à tout débiteur principal, voire de le mettre en cause et de le poursuivre directement, sans se limiter à la seule caution réelle, le cas échéant, afin d'interrompre la prescription et d'éviter qu'une situation similaire à la présente affaire ne survienne et n'empêche le recouvrement de créances garanties, et ce, peu importe le contexte.

Ils auront aussi intérêt à obtenir une reconnaissance de dette, une renonciation au bénéfice du temps écoulé ou, encore, une renonciation à la prescription acquise, le cas échéant, de la part du débiteur principal.

**Le contenu de ce bulletin est de nature informative seulement et ne devrait pas être considéré comme un avis juridique.**

L'auteur tient à remercier M<sup>es</sup> [Julien Dubois](#) et [Sara Korhani](#) pour leur assistance dans la préparation de cet article, ainsi que M<sup>es</sup> [Francis C. Meagher](#), [Jacquelin Caron](#), [André Rousseau](#) et [Julien Grenier](#) pour leurs commentaires.

---

Afin d'évaluer l'impact que cet arrêt peut avoir sur vos affaires, les équipes de *Droit bancaire et services financiers*, ainsi que de *Faillite, insolvabilité et restructuration* de notre cabinet sont à votre disposition pour vous aider à y voir plus clair.

**Antoine Leduc** | Associé

☎ 514 925-6323

✉ [antoine.leduc@lrmm.com](mailto:antoine.leduc@lrmm.com)

**Francis C. Meagher** | Associé

☎ 514 925-6320

✉ [francis.meagher@lrmm.com](mailto:francis.meagher@lrmm.com)

**Mélissa Rivest** | Associée

☎ 514 925-5087

✉ [melissa.rivest@lrmm.com](mailto:melissa.rivest@lrmm.com)

**Jacquelin Caron | Associé**

☎ 514 925-6314

✉ [jacquelin.caron@lrmm.com](mailto:jacquelin.caron@lrmm.com)

**André Rousseau | Associé**

☎ 514 925-6389

✉ [andre.rousseau@lrmm.com](mailto:andre.rousseau@lrmm.com)

**Harry H. Dikranian | Associé**

☎ 514 925-5082

✉ [harry.dikranian@lrmm.com](mailto:harry.dikranian@lrmm.com)

**Julien Grenier | Avocat**

☎ 514 925-5002

✉ [julien.grenier@lrmm.com](mailto:julien.grenier@lrmm.com)

**Julien Dubois | Avocat**

☎ 514 925-5039

✉ [julien.dubois@lrmm.com](mailto:julien.dubois@lrmm.com)

**Sara Korhani | Avocate**

☎ 514 925-6405

✉ [sara.korhani@lrmm.com](mailto:sara.korhani@lrmm.com)

---

<sup>1</sup> *Banque Toronto-Dominion c. Young*, 2020 CSC 15.

<sup>2</sup> *Banque Toronto-Dominion c. Young*, 2016 QCCS 838.

<sup>3</sup> Voir notamment : Louis PAYETTE, *Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec*, 5<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015, n<sup>os</sup> 15, 1656, 1689-1691, 1769 et 1774, p. 8-10, 893-895, 912-913, 956, 958-959, ainsi que la jurisprudence citée par cette doctrine.

<sup>4</sup> *Young c. Banque Toronto-Dominion*, 2018 QCCA 810 (« **Young** »).

<sup>5</sup> SOQUIJ AZ-50076268, J.E. 2000-1156 (C.A.), confirmant *Services immobiliers Simmco D.P. inc. c. Dub*, SOQUIJ AZ-98021600, J.E. 98-1303 (C.S.), juge Jasmin.

<sup>6</sup> L. PAYETTE, *op. cit.*, *supra* note 3, n<sup>o</sup> 1210, p. 639; Pierre CIOTOLA, *Droit des sûretés*, 3<sup>e</sup> éd., Montréal, Les Éditions Thémis, 1999, n<sup>o</sup> 3.88, p. 299.

<sup>7</sup> L. PAYETTE, *op. cit.*, *supra* note 3, n<sup>o</sup> 1634, p. 881-882.