

DE LA CLAUSE DITE "DATION EN PAIEMENT" DANS LES CONTRATS DE PRETS HYPOTHECAIRES

Cette clause a donné lieu souvent à de graves difficultés d'interprétation. Après chaque procès qu'elle a suscité, on s'est évertué par un flux de mots à la rendre de plus en plus drastique. Comme le verbiage est l'ennemi de la clarté et que, d'autre part, on cherche à enchaîner le débiteur sans engager le prêteur, il n'est pas étonnant que la logique y perde des plumes. Quelques fois cependant elle est adoucie dans le bon sens en laissant à l'emprunteur la faculté d'acquitter la dette tant qu'un jugement n'aura pas prononcé le transfert de la propriété. Elle exclut alors toute idée de spéculation usuraire et ne prive le débiteur d'aucune chance. Mais il est contradictoire dans ce cas de stipuler qu'il y aura transfert automatique par le seul défaut du débiteur et l'élection du créancier.

Un exemple typique de rédaction laborieuse est cité au long dans *Plouffe & Cie Ltée v. Aubin et un autre et Beaudin.* (1). Nous la résumons, parce qu'elle couvre près d'une page, à la recherche d'un point final qui fuit toujours. Elle confère "encore et surtout *liae* et spécialement final qui fuit toujours. Elle confère "encore et surtout *liae* et spécialement un droit *in re* immédiat, rétroactif, *ut ex iunc*, advenant le défaut du débiteur"; droit qui permet "de prendre possession à titre de propriétaire absolu, *ipso facto*, de plein droit, sans mise en demeure et sans aucun procédé judiciaire (...) le titre de propriété devant être constaté et établi au bureau d'enregistrement par une déclaration notariée du créancier accompagnée d'un affidavit établissant que le débiteur est ainsi en défaut..." On ne peut mieux s'armer contre quelqu'un qu'on cloue au pilori. Reste à savoir si cela se fait dans la légalité.

Nous n'avons pas lu, bien sûr, tout ce qui s'est écrit au sujet de cette stipulation. Notre documentation personnelle est plutôt limitée et rien de plus n'est accessible dans notre milieu. Ce que nous avons recueilli nous a conduit à la constatation que la validité de cette clause n'a été mise en doute qu'une fois; et encore, incidemment, puisque les parties s'accordaient à la reconnaître valable. C'était certainement leur conviction, parce que l'une d'elles avait grand intérêt à en contester la légalité.

Le doute fut exprimé de la façon suivante par le juge Tellier, dans la cause ci-dessus, à la page 291 :

... il resterait à voir, d'abord si la clause de confiscation qui se trouve à l'acte d'obligation hypothécaire est licite, dans un contrat de prêt hypothécaire... Et à la page 295:

Il serait sûrement intéressant d'examiner si une clause de confiscation, comme celle dont cherchent à se prévaloir les demandeurs, est valide dans un contrat de prêt hypothécaire, c'est-à-dire si une telle clause ne déroge en rien aux lois et à l'ordre public; mais comme un tel examen ne me paraît pas nécessaire, pour les fins de cette cause, je me réserve pour une autre occasion.

(1) (1930) 50 B.R. 280-282.