

Supreme Court of Canada / Cour suprême du Canada

(le français suit)

JUDGMENTS TO BE RENDERED IN APPEALS

May 2, 2016

For immediate release

OTTAWA – The Supreme Court of Canada announced today that judgments in the following appeals will be delivered at 9:45 a.m. EDT on Friday, May 6, 2016. This list is subject to change.

PROCHAINS JUGEMENTS SUR APPELS

Le 2 mai 2016

Pour diffusion immédiate

OTTAWA – La Cour suprême du Canada annonce que jugements seront rendus dans les appels suivants le vendredi 6 mai 2016, à 9 h 45 HAE. Cette liste est sujette à modifications.

Krayzel Corporation et al. v. Equitable Trust Company (Alta.) ([36123](#))

Heritage Capital Corporation v. Equitable Trust Company et al. (Alta.) ([36301](#))

36123 *Krayzel Corporation v. Equitable Trust Company - and between - The Lougheed Block Inc., Neil John Richardson, Hugh Daryl Richardson and Heritage Property Corporation v. Equitable Trust Company* (Alta.) (Civil) (By Leave)

Interest - Mortgages - Rate of interest - Whether proper interpretation of s. 8 of *Interest Act*, R.S.C. 1985, c. I-15 prohibiting mortgage drafting that has effect of imposing a penalty rate on amounts in arrears, despite not being structured as a penalty - Whether s. 8 of *Act* requires a large and liberal reading - Whether s. 8 of *Act* prohibits a clause that increases interest rate shortly before maturity - Whether s. 8 of the *Act* prohibits a clause that imposes a higher interest rate on default, but is structured as a discount for prompt payment.

The Lougheed Block Inc. (“LBI”) owned a heritage office building in downtown Calgary. The mortgage principal amount was \$27 million. When it matured in June 2008, the borrower and the lender entered into two successive renewal agreements. The First Renewal Agreement was effective August 1, 2008. It made the 25 percent interest rate effective one month before maturity and would apply equally to arrears and money owing that is not in arrears.

When the First Renewal Agreement matured on March 1, 2009, LBI failed to repay. The lender, Equitable Trust Company (“Equitable”) offered a Second Renewal Agreement and it was executed April 28, 2009. The essence of the Second Renewal Agreement was the imposition of a 25 percent interest rate. The principal amount owing would be reduced in the event of timely monthly payments and repayment of principal by the end of the term.

Following the execution of the Second Renewal Agreement, Equitable gave LBI written notice of default and demanded payment of the total amount owing based on the interest rate of 25 percent.

Some of the appellants sought a declaration that the 25 percent interest rate was contrary to s. 8 of the *Interest Act*, R.S.C. 1985, c. I-15. The Master found the First and Second Renewal Agreements violated s. 8 of the *Act*. The trial judge allowed the appeal finding s. 8 had not been violated. A majority of the Court of Appeal dismissed the appeal. The dissent allowed the appeal in part finding the Second Renewal Agreement violated s. 8.

36123 *Krayzel Corporation c. Equitable Trust Company - et entre - The Lougheed Block Inc., Neil John Richardson, Hugh Daryl Richardson et Heritage Property Corporation c. Equitable Trust Company*
(Alb.) (Civile) (Sur autorisation)

Intérêt - Hypothèques - Taux d'intérêt - Convient-il d'interpréter l'art. 8 de la *Loi sur l'intérêt*, L.R.C. 1985, ch. I-15 comme interdisant la rédaction d'une clause hypothécaire ayant pour effet d'imposer un taux de pénalité sur les montants arriérés, même si elle n'est pas structurée comme une pénalité? - Y a-t-il lieu de donner une interprétation large et libérale de l'art. 8 de la *Loi*? - L'art. 8 de la *Loi* interdit-il une clause qui accroît le taux d'intérêt peu de temps avant l'échéance? - L'art. 8 de la *Loi* interdit-il une clause qui impose un taux d'intérêt plus élevé en cas de défaut, mais qui est structurée comme un escompte pour règlement rapide.

The Lougheed Block Inc. (« LBI ») était propriétaire d'un édifice à bureaux à valeur patrimoniale au centre-ville de Calgary. Le capital de l'emprunt hypothécaire s'élevait à 27 millions de dollars. Lorsque l'emprunt est venu à échéance en juin 2008, l'emprunteur et le prêteur ont conclu deux conventions de renouvellement successives. La première convention de renouvellement est entrée en vigueur le 1^{er} août 2008. Elle stipulait que le taux d'intérêt de 25 pour cent allait prendre effet un mois avant l'échéance et s'appliquerait également aux arriérés et aux sommes dues, mais non arriérées.

Lorsque la première convention de renouvellement est venue à échéance le 1^{er} mars 2009, LBI n'avait pas remboursé l'emprunt. Le prêteur, Equitable Trust Company (« Equitable ») a offert une deuxième convention de renouvellement qui a été conclue le 28 avril 2009. La stipulation essentielle de la deuxième convention de renouvellement était l'imposition d'un taux d'intérêt de 25 pour cent. Le capital dû serait réduit si les mensualités étaient payées en temps opportun et si le capital était remboursé à l'échéance de l'emprunt.

Après la conclusion de la deuxième convention de renouvellement, Equitable a donné à LBI un avis écrit de défaut et a exigé le remboursement du montant total dû, calculé en fonction du taux d'intérêt de 25 pour cent.

Certains appelants ont sollicité un jugement déclarant que le taux d'intérêt de 25 pour cent était contraire à l'art. 8 de la *Loi sur l'intérêt*, L.R.C. 1985, ch. I-15. Le protonotaire a conclu que les deux conventions de renouvellement violaient l'art. 8 de la *Loi*. Le juge de première instance a accueilli l'appel, concluant que l'art. 8 n'avait pas été violé. Les juges majoritaires de la Cour d'appel ont rejeté l'appel. Le juge dissident aurait accueilli l'appel en partie, concluant que la deuxième convention de renouvellement violait l'art. 8.

36301 *Heritage Capital Corporation v. Equitable Trust Company, Lougheed Block Inc., Neil John Richardson, Hugh Daryl Richardson, Heritage Property Corporation, 604 1st Street S.W. Inc. and Krayzel Corp.*
(Alta.) (Civil) (By Leave)

Municipal law - Historical resource designation - Personal property security - Real property - Covenants - Contracts - Interpretation - Standard of review - City adopting by-law designating building as historical resource - City entering into agreement with owner providing for rehabilitation work and for yearly payments to owner over several years - Building sold - Whether the Court of Appeal incorrectly distinguished *Creston Moly Corp v. Sattva Capital Corp.*, 2014 SCC 53, and improperly applied a correctness standard of review to the lower court's interpretation of the incentive agreement and the judicial sale agreement - Whether s. 29 of the *Historical Resources Act*, R.S.A. 2000, c. H-9 abolishes the common law rule that positive covenants do not run with the land so that the City's positive covenant to pay the incentive payments runs with the land, and that the subsequent owner of the building can enforce that positive covenant against the City and take the compensation away from the former owner, the party contractually and statutorily entitled to it - Whether the subsequent owner can defeat the appellant's priority position as the first to register its assignment under the *Personal Property Security Act*, R.S.A. 2000, c. P-7.

In July 2004, the City of Calgary adopted a by-law designating the Lougheed Block, an older building of historical interest in downtown Calgary, as a municipal historical resource. The owner of the building entered into an

agreement with the City setting out the parameters for rehabilitation work and providing for compensation from the City in the form of yearly payments over 15 years. The agreement was registered on title by caveat, which referred to the agreement and attached a copy of it. In 2010, the Lougheed Block was sold through judicial sale, the owner having defaulted on loan payments. In the course of the closing of the transaction, a dispute arose in respect of the payments from the City under the agreement. The owner applied to a Master in Chambers for a declaration to the effect that its right to the City's payments was not included in the sale of the Lougheed Block to the purchaser. The Master allowed the application and granted the requested declaration. On appeal by the purchaser, the chambers judge agreed with the Master's conclusion. The majority of the Court of Appeal allowed the appeal, holding that the purchaser was entitled to the payments due under the agreement from and after the date of the sale to it of the Lougheed Block.

36301 *Heritage Capital Corporation c. Equitable Trust Company, Lougheed Block Inc., Neil John Richardson, Hugh Daryl Richardson, Heritage Property Corporation, 604 1st Street S.W. Inc. et Krayzel Corp.*
(Alb.) (Civile) (Sur autorisation)

Droit municipal - Désignation à titre de ressource historique - Sûretés mobilières - Biens réels - Covenants - Contrats - Interprétation - Norme de contrôle - Édifice désigné ressource historique par voie de règlement municipal - Entente conclue par la Ville avec le propriétaire prévoyant les travaux de réfection et le versement d'une indemnité annuelle au propriétaire pour plusieurs années - Vente de l'édifice - La Cour d'appel a-t-elle fait à tort une distinction d'avec l'arrêt *Creston Moly Corp. c. Sattva Capital Corp.*, 2014 CSC 53 et appliqué à tort la norme de contrôle de la décision correcte à l'interprétation faite par la juridiction inférieure de l'entente d'encouragement et de l'entente de vente judiciaire? - L'article 29 de la *Historical Resources Act*, R.S.A. 2000, c. H-9 a-t-il pour effet d'abolir la règle de common law selon laquelle les covenants positifs ne sont pas rattachés au fonds, faisant en sorte que le covenant positif de la Ville de verser les paiements d'encouragement est rattaché au fonds, si bien que le propriétaire subséquent de l'édifice peut faire exécuter ce covenant positif contre la Ville et toucher l'indemnité due à l'ancien propriétaire, la partie qui y a droit contractuellement et légalement? - Le propriétaire subséquent peut-il réduire la priorité de l'appelante à titre de première à avoir inscrit sa cession en application de la *Personal Property Security Act*, R.S.A. 2000, c. P-7?

En juillet 2004, la Ville de Calgary a pris un règlement désignant Lougheed Block, un vieil édifice à valeur historique dans le centre-ville de Calgary, à titre de ressource municipale historique. Le propriétaire de l'édifice a conclu une entente avec la Ville. L'entente prévoyait les paramètres des travaux de réfection et le versement d'une indemnité annuelle par la Ville pour une période de 15 ans. L'entente a été enregistrée contre le titre par avis d'opposition, qui renvoyait à l'entente et auquel une copie de l'entente était jointe. En 2010, Lougheed Block a fait l'objet d'une vente en justice, car le propriétaire n'avait pas honoré sa dette. Au cours de la conclusion de l'opération, un différend a surgi à propos de l'indemnité versée par la Ville en vertu de l'entente. Le propriétaire a demandé à un protonotaire en cabinet de déclarer que son droit à l'indemnité versée par la Ville n'était pas inclus dans la vente de Lougheed Block à l'acquéreur. Le protonotaire a accueilli la demande et a prononcé le jugement déclaratoire demandé. En appel par l'acheteur, le juge en son cabinet a souscrit à la conclusion du protonotaire. Les juges majoritaires de la Cour d'appel ont accueilli l'appel, statuant que l'acheteur avait droit aux paiements dus en vertu de l'entente à compter de la date à laquelle le Lougheed Block lui a été vendu.

Supreme Court of Canada / Cour suprême du Canada :
comments-commentaires@scc-csc.ca
(613) 995-4330