

Krayzel Corporation *Appellant*

v.

The Equitable Trust Company
(now continued as Equitable Bank)
Respondent

- and -

**Lougheed Block Inc.,
Neil John Richardson,
Hugh Daryl Richardson and
Heritage Property Corporation** *Appellants*

v.

The Equitable Trust Company
(now continued as Equitable Bank)
Respondent

**INDEXED AS: KRAYZEL CORP. v. EQUITABLE
TRUST CO.**

2016 SCC 18

File No.: 36123.

2015: November 12; 2016: May 6.

Present: McLachlin C.J. and Abella, Cromwell,
Moldaver, Karakatsanis, Wagner, Gascon, Côté and
Brown JJ.

**ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
ALBERTA**

Mortgages — Interest — Rate of interest — Payments in arrears — Mortgage terms providing for discount — Legislation precluding mortgagee from imposing terms that have effect of charging higher rate of interest on money in arrears than that charged on principal money not in arrears — Whether legislation offended by terms of mortgage agreement imposing an “interest rate” that takes effect only where mortgagor falls into default by failing to make prescribed payments at lower “pay rate” of interest or by failing to pay out loan upon maturity — Whether there is distinction between (1) terms imposing, by way of penalty, a higher rate in event of default, and

Krayzel Corporation *Appelante*

c.

L'Équitable, Compagnie de fiducie
(prorogée depuis sous le nom de Banque
Équitable) *Intimée*

- et -

**Lougheed Block Inc.,
Neil John Richardson,
Hugh Daryl Richardson et
Heritage Property Corporation** *Appellants*

c.

L'Équitable, Compagnie de fiducie
(prorogée depuis sous le nom de Banque
Équitable) *Intimée*

**RÉPERTORIÉ : KRAYZEL CORP. c. ÉQUITABLE, CIE
DE FIDUCIE**

2016 CSC 18

N° du greffe : 36123.

2015 : 12 novembre; 2016 : 6 mai.

Présents : La juge en chef McLachlin et les juges Abella,
Cromwell, Moldaver, Karakatsanis, Wagner, Gascon,
Côté et Brown.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DE L'ALBERTA

Hypothèques — Intérêts — Taux d'intérêt — Paiements en souffrance — Conditions hypothécaires prévoyant un escompte — Mesure législative interdisant au créancier hypothécaire d'imposer des conditions qui ont pour effet d'exiger, sur des arrrages, un taux d'intérêt supérieur à celui payable sur le principal non arriéré — Est-ce que certaines conditions d'une convention hypothécaire contreviennent à cette mesure législative du fait qu'elles imposent un « taux d'intérêt » ne prenant effet que si le débiteur hypothécaire est en défaut de paiement soit parce qu'il n'effectue pas les paiements d'intérêt prévus suivant un « taux payable » inférieur, soit parce

(2) *terms reserving, by way of discount, a lower rate in event of no default* — *Interest Act, R.S.C. 1985, c. I-15, ss. 2, 8.*

The mortgagor Lougheed Block Inc. (“Lougheed”) owned an office building and granted a mortgage to Equitable Trust, to secure a loan of \$27 million. The prescribed interest rate was agreed at the prime interest rate plus 2.875 percent *per annum*. Lougheed was unable to pay out the mortgage when it matured on June 30, 2008. Equitable Trust agreed to extend the mortgage term by seven months. The resulting agreement (the “First Renewal Agreement”) was made effective August 1, 2008 and carried a *per annum* interest rate of the prime interest rate plus 3.125 percent over the first six months and then 25 percent over the seventh month.

When the First Renewal Agreement matured on March 1, 2009, Lougheed again failed to pay out. On April 28, 2009, it entered into a second mortgage amending agreement with Equitable Trust (the “Second Renewal Agreement”), made effective February 1, 2009 (that is, retroactive to a month prior to the expiration of the First Renewal Agreement). The Second Renewal Agreement provided the following: a *per annum* “interest rate” on the loan of 25 percent; Lougheed was required to make monthly interest payments at the “pay rate” of either 7.5 percent or at the prime interest rate plus 5.25 percent (whichever was greater); the difference between the amount payable at the stated interest rate of 25 percent and the amount payable by Lougheed at the lower rate would accrue to the loan; and if there were no default by Lougheed, the accrued interest would be forgiven.

On May 15, 2009, Lougheed defaulted and Equitable Trust demanded repayment of the loan at the stated rate of 25 percent. The master of the Court of Queen’s Bench found both renewal agreements offended s. 8 of the *Interest Act*. The chambers judge of the same court reversed the master’s decision, finding that both renewals complied with s. 8. The Court of Appeal was unanimous in

qu’il ne rembourse pas le prêt à l’échéance? — Existe-t-il une distinction entre (1) des conditions qui imposent, en guise de pénalité, un taux plus élevé en cas de défaut de paiement et (2) des conditions qui réservent, en guise d’escompte, un taux plus bas en l’absence de défaut de paiement? — Loi sur l’intérêt, L.R.C. 1985, c. I-15, art. 2, 8.

La débitrice hypothécaire, Lougheed Block Inc. (« Lougheed »), était propriétaire d’un édifice à bureaux et a consenti à L’Équitable, Compagnie de fiducie (« Équitable ») une hypothèque afin de garantir un emprunt de 27 millions de dollars. Le taux d’intérêt annuel convenu correspondait au taux préférentiel majoré de 2,875 pour 100. Lougheed a été incapable de rembourser l’hypothèque lorsqu’elle est venue à échéance le 30 juin 2008. Équitable a accepté de prolonger de sept mois la condition hypothécaire en cause. La convention qui en a découlé (la « Première convention de renouvellement ») a pris effet le 1^{er} août 2008, et elle prévoyait d’abord un taux d’intérêt annuel égal au taux préférentiel majoré de 3,125 pour 100 applicable durant les premiers six mois, puis un taux de 25 pour 100 applicable au cours du septième mois.

Lorsque la Première convention de renouvellement est venue à échéance le 1^{er} mars 2009, Lougheed a une fois de plus été incapable de rembourser l’hypothèque. Le 28 avril 2009, elle a signé une deuxième hypothèque (la « Seconde convention de renouvellement ») qui modifiait la convention conclue avec Équitable et qui prenait effet rétroactivement le 1^{er} février 2009 (c’est-à-dire un mois avant l’expiration de la Première convention de renouvellement). La Seconde convention de renouvellement prévoyait ce qui suit : un « taux d’intérêt » annuel de 25 pour 100 sur le prêt; l’obligation pour Lougheed d’effectuer des paiements d’intérêts mensuels suivant un « taux payable » (« *Pay Rate* ») correspondant au plus élevé des taux suivants : 7,5 pour 100 ou le taux préférentiel majoré de 5,25 pour 100; l’ajout au prêt de la somme représentant la différence entre le montant payable par Lougheed selon le taux d’intérêt indiqué de 25 pour 100 et celui payable suivant le taux plus bas; la renonciation par la créancière aux intérêts accumulés en l’absence de défaut de paiement par Lougheed.

Le 15 mai 2009, Lougheed n’a pas effectué le paiement exigible et Équitable a exigé le remboursement du prêt au taux indiqué de 25 pour 100. La protonotaire de la Cour du Banc de la Reine a conclu que les deux conventions de renouvellement contrevenaient à l’art. 8 de la *Loi sur l’intérêt*. La juge en cabinet du même tribunal a infirmé la décision de la protonotaire, estimant que les deux

finding that the First Renewal Agreement did not offend s. 8. A majority agreed with the chambers judge that the Second Renewal Agreement also complied with s. 8.

Held (Abella, Moldaver and Côté JJ. dissenting): The appeal should be allowed.

Per McLachlin C.J. and Cromwell, Karakatsanis, Wagner, Gascon and Brown JJ.: Section 8 of the Act identifies three classes of charges — a fine, a penalty or a rate of interest — that shall not be stipulated for, taken, reserved or exacted, in a mortgage agreement, if the effect of doing so imposes a higher charge on arrears than that imposed on principal money not in arrears. Section 2 of the Act preserves a general right of freedom to contract for any rate of interest or discount, with the *caveat* that such freedom is subject to what is otherwise provided for by this Act.

The ordinary sense of the words that Parliament chose to include in s. 8, read together with s. 2 and considered in light of the Act's objects, supports the conclusion that s. 8 applies both to discounts (incentives for performance) as well as penalties for non-performance whenever their effect is to increase the charge on the arrears beyond the rate of interest payable on principal money not in arrears. By directing the inquiry to the effect of the impugned mortgage term, Parliament clearly intended that mortgage terms guised as a “bonus”, “discount” or “benefit” would not as such comply with s. 8. Substance, not form, is to prevail. What counts is how the impugned term operates, and the consequences it produces, irrespective of the label used. If its effect is to impose a higher rate on arrears than on money not in arrears, then s. 8 is offended.

This appeal can be disposed of by considering the Second Renewal Agreement alone, since its operation was made retroactive to the date (February 1, 2009) on which the rate increase under the First Renewal Agreement took effect. It is clear however that an interest rate increase triggered by the mere passage of time (and not by default), such as that imposed under the First Renewal Agreement, does not offend s. 8.

renouvellements respectaient l'art. 8. À l'unanimité, la Cour d'appel a jugé que la Première convention de renouvellement ne contrevenait pas à l'art. 8. À la majorité, elle a fait sienne l'opinion de la juge en cabinet selon laquelle la Seconde convention de renouvellement respectait également l'art. 8.

Arrêt (les juges Abella, Moldaver et Côté sont dissidents) : Le pourvoi est accueilli.

La juge en chef McLachlin et les juges Cromwell, Karakatsanis, Wagner, Gascon et Brown : L'article 8 de la Loi fait état de trois catégories de charges — amendes, pénalités ou taux d'intérêt — qui ne peuvent être stipulées, retenues, réservées ou exigées dans une convention hypothécaire si elles ont pour effet d'élever les charges sur les arrrages au-dessus de celles imposées sur le principal non arriéré. L'article 2 préserve la liberté générale des parties de convenir du taux d'intérêt ou d'escompte applicable, sous réserve de l'existence dans la Loi d'une disposition à l'effet contraire.

Le sens ordinaire des mots que le Parlement a choisi d'ajouter à l'art. 8 — lus en corrélation avec l'art. 2 et considérés à la lumière des objets de la Loi — étaye la conclusion que l'art. 8 s'applique à la fois aux escomptes (incitatifs à l'exécution) et aux pénalités pour inexécution chaque fois qu'une telle mesure a pour effet d'élever les charges sur les arrrages au-dessus du taux d'intérêt payable sur le principal non arriéré. En précisant que l'analyse devait porter sur l'effet de la condition hypothécaire attaquée, le législateur entendait clairement indiquer que les conditions hypothécaires déguisées en « boni », « escompte » ou « avantage » ne seraient pas, en tant que telles, conformes à l'art. 8. Le fond, et non la forme, doit l'emporter. Ce qui compte, c'est la manière dont la condition attaquée s'applique et les conséquences qu'elle entraîne, peu importe le nom qu'on lui donne. Si la condition a pour effet d'imposer sur les arrrages un taux plus élevé que celui payable sur la somme non arriérée, elle contrevient à l'art. 8.

Il est possible de trancher le présent pourvoi en analysant seulement la Seconde convention de renouvellement, puisque son application a été fixée rétroactivement à la date (le 1^{er} février 2009) à laquelle a pris effet la majoration du taux d'intérêt prévue par la Première convention de renouvellement. Toutefois, il est évident qu'une hausse du taux d'intérêt déclenchée par le seul écoulement du temps (et non par suite d'un défaut de paiement), telle la hausse imposée en vertu de la Première convention de renouvellement, ne contrevient pas à l'art. 8.

With respect to the Second Renewal Agreement, its effect is to reserve a higher charge on arrears (25 percent) than that imposed on principal money not in arrears (7.5 percent, or the prime interest rate plus 5.25 percent). The labelling of one charge as an “interest rate” and the other as a “pay rate” is of no consequence, given s. 8’s explicit concern for substance over form. It follows that the 25 percent *per annum* rate of interest set by the Second Renewal Agreement is void. The interest rate in force under the Second Renewal Agreement as of February 1, 2009 shall be set at the higher of 7.5 percent and the prime interest rate plus 5.25 percent.

Per Abella, Moldaver and Côté JJ. (dissenting): The provisions of the Second Renewal Agreement are clear. The “rate of interest payable on principal money not in arrears” was set at 25 percent throughout the entire term of the agreement, and was to be applied consistently to both principal money not in arrears and principal money or interest in arrears. Interest charges were to be paid each month through actual disbursements and additional financing from the lender. In other words, interest charges calculated on the basis of the 25 percent rate were to be paid monthly, and not simply “taken, reserved or exacted” in the event of default. As a result, the Second Renewal Agreement cannot be said to have had the “effect” of increasing the charge on arrears, which means that s. 8 is not engaged.

Alternatively, the appeal could be dismissed on the basis that s. 8 of the *Interest Act* does not prohibit forgiving discounts — that is, a discount which provides the borrower with some relief from a rate of interest that is chargeable under an agreement, as is the case for the Second Renewal Agreement.

Section 8 sets out an exception to the foundational principle of freedom of contract by prohibiting increased charges on arrears. However, it does not expressly prohibit discounts. The absence of the term “discount” from s. 8 — and its corresponding presence in s. 2 — must inform the Court’s interpretation. Moreover, given that s. 8 establishes an exception to the general rule that discounts are permitted, it must be read narrowly and limited to what is necessary to fulfill its purpose. Not all discounts, viewed in their commercial context, will undermine the intended protection for struggling debtors. “Relieving” or “forgiving” interest rate discounts will generally make it easier for struggling mortgage debtors to meet their

Pour ce qui est de la Seconde convention de renouvellement, elle a pour effet de réserver une charge plus élevée (25 pour 100) sur les arrérages que celle imposée sur le principal non arriéré (7,5 pour 100 ou le taux préférentiel plus 5,25 pour 100). Le fait de qualifier une charge de « taux d’intérêt » et l’autre charge de « taux payable » est sans conséquence, étant donné que l’art. 8 met explicitement l’accent sur le fond plutôt que sur la forme. Le taux d’intérêt annuel de 25 pour 100 fixé par la Seconde convention de renouvellement est donc annulé. Le taux d’intérêt en vigueur à compter du 1^{er} février 2009 en vertu de la Seconde convention de renouvellement est établi au plus élevé des taux suivants : 7,5 pour 100 ou le taux préférentiel plus 5,25 pour 100.

Les juges Abella, Moldaver et Côté (dissidents) : Les clauses de la Seconde convention de renouvellement sont limpides. Le « taux d’intérêt payable sur le principal non arriéré » qui a été convenu a été fixé à 25 pour 100 pour toute la durée de la convention et il devait s’appliquer de façon uniforme à la fois au principal non arriéré et aux arrérages de principal ou d’intérêt. Le taux d’intérêt était payable mensuellement, par voie de décaissements effectifs effectués par la débitrice et au moyen de fonds additionnels avancés par le prêteur. En d’autres termes, le montant d’intérêt calculé au taux de 25 pour 100 devait être payé mensuellement et non simplement « retenu, réservé ou exigé » en cas de défaut. Ainsi, la Seconde convention de renouvellement n’a pas eu pour « effet » d’augmenter les charges sur les arrérages et l’art. 8 n’entre pas en jeu.

Subsidiairement, le pourvoi peut être rejeté au motif que l’art. 8 de la *Loi sur l’intérêt* ne prohibe pas les escomptes libératoires — c’est-à-dire les escomptes qui libèrent dans une certaine mesure l’emprunteur des obligations découlant de l’application du taux d’intérêt exigible aux termes d’une convention, comme c’est le cas de la Seconde convention de renouvellement en l’espèce.

L’article 8 constitue une exception au principe fondamental de la liberté contractuelle lorsqu’il prohibe la majoration des charges sur les arrérages. Cependant, cet article n’interdit pas expressément les escomptes. L’absence du mot « escompte » à l’art. 8 — et, à l’inverse, sa présence à l’art. 2 — doivent guider l’interprétation de la Cour. De plus, l’art. 8 étant une exception à la règle générale selon laquelle les escomptes sont permis, il doit être interprété étroitement et son champ d’application doit être limité à ce qui est nécessaire à la réalisation de son objet. Ce ne sont pas tous les escomptes qui, si on les considère dans leur contexte commercial particulier, affaiblissent la protection dont sont censés bénéficier les

payment obligations. If s. 8 is interpreted as prohibiting discounts of this nature, lenders could in the future be discouraged from relieving the interest burden on struggling debtors, a disturbing irony given the purpose for which s. 8 was enacted. The British Columbia Court of Appeal concluded that such a discount does not offend s. 8 in *North West Life Assur. Co. of Can. v. Kings Mount Hldg. Ltd.* (1987), 15 B.C.L.R. (2d) 376, a decision the majority agrees was correctly decided.

In the instant case, the Second Renewal Agreement, viewed in light of the circumstances in which it was agreed upon, provided Lougheed with a less onerous path to fulfill its payment obligations that were then due under the First Renewal Agreement. Holding that the 25 percent interest rate provided for in the Second Renewal Agreement is invalid would not give effect to Parliament's protective purpose; rather, it would reward Lougheed with an unmerited windfall, while Equitable Trust would be denied the interest charges due to it under its agreement even though it has not benefited from prompt payment.

Cases Cited

By Brown J.

Distinguished: *North West Life Assur. Co. of Can. v. Kings Mount Hldg. Ltd.* (1987), 15 B.C.L.R. (2d) 376; **referred to:** *Re Weirdale Investments Ltd. and Canadian Imperial Bank of Commerce* (1981), 32 O.R. (2d) 183; *Dillingham Construction Ltd. v. Patrician Land Corp.* (1985), 37 Alta. L.R. (2d) 193; *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 S.C.R. 27; *Parry Sound (District) Social Services Administration Board v. O.P.S.E.U., Local 324*, 2003 SCC 42, [2003] 2 S.C.R. 157; *Goodyear Tire & Rubber Co. of Canada v. T. Eaton Co.*, [1956] S.C.R. 610; *Wallingford v. Mutual Society* (1880), 5 App. Cas. 685; *Reliant Capital Ltd. v. Silverdale Development Corp.*, 2006 BCCA 226, 270 D.L.R. (4th) 717; *Thompson v. Hudson* (1869), L.R. 4 H.L. 1; *P.A.R.C.E.L. Inc. v. Acquaviva*, 2015 ONCA 331, 126 O.R. (3d) 108; *Immeubles Fournier Inc. v. Construction St-Hilaire Ltée*, [1975] 2 S.C.R. 2; *Tomell Investments Ltd. v. East Marstock Lands Ltd.*, [1978] 1 S.C.R. 974; *Beauchamp v. Timberland Investments*

débiteurs en difficulté. Les escomptes « libératoires » ou « exonérateurs » sous forme de réductions du taux d'intérêt permettent généralement aux débiteurs hypothécaires en difficulté de s'acquitter plus facilement de leurs obligations financières. Interpréter l'art. 8 comme ayant pour effet de prohiber ce genre d'escomptes risque de décourager les prêteurs d'alléger le fardeau que constitue le paiement des intérêts pour des débiteurs en difficulté, une troublante ironie compte tenu de l'objectif visé par l'adoption de l'art. 8. La Cour d'appel de la Colombie-Britannique a conclu qu'un escompte de ce genre ne contrevenait pas à l'art. 8 dans l'affaire *North West Life Assur. Co. of Can. c. Kings Mount Hldg. Ltd.* (1987), 15 B.C.L.R. (2d) 376, décision qui, comme en convient la majorité, était bien fondée.

Considérée à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été conclue, la Seconde convention de renouvellement contestée en l'espèce procurait à Lougheed une solution moins onéreuse pour s'acquitter des obligations financières que lui imposait la Première convention de renouvellement. Conclure à l'invalidité du taux d'intérêt de 25 pour 100 convenu dans la Seconde convention de renouvellement ne permettrait pas de réaliser l'objectif de protection visé par le législateur fédéral; une telle conclusion aurait plutôt pour résultat de faire bénéficier Lougheed d'un avantage qu'elle n'a pas mérité, alors qu'Équitable serait privée de paiements d'intérêt exigibles et dus suivant la convention, sans avoir bénéficié pour autant d'un prompt remboursement.

Jurisprudence

Citée par le juge Brown

Distinction d'avec l'arrêt : *North West Life Assur. Co. of Can. c. Kings Mount Hldg. Ltd.* (1987), 15 B.C.L.R. (2d) 376; **arrêts mentionnés :** *Re Weirdale Investments Ltd. and Canadian Imperial Bank of Commerce* (1981), 32 O.R. (2d) 183; *Dillingham Construction Ltd. c. Patrician Land Corp.* (1985), 37 Alta. L.R. (2d) 193; *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 R.C.S. 27; *Parry Sound (district), Conseil d'administration des services sociaux c. S.E.E.F.P.O., section locale 324*, 2003 CSC 42, [2003] 2 R.C.S. 157; *Goodyear Tire & Rubber Co. of Canada c. T. Eaton Co.*, [1956] R.C.S. 610; *Wallingford c. Mutual Society* (1880), 5 App. Cas. 685; *Reliant Capital Ltd. c. Silverdale Development Corp.*, 2006 BCCA 226, 270 D.L.R. (4th) 717; *Thompson c. Hudson* (1869), L.R. 4 H.L. 1; *P.A.R.C.E.L. Inc. c. Acquaviva*, 2015 ONCA 331, 126 O.R. (3d) 108; *Immeubles Fournier Inc. c. Construction St-Hilaire Ltée*, [1975] 2 R.C.S. 2; *Tomell Investments Ltd. c. East Marstock Lands Ltd.*, [1978] 1 R.C.S.

Ltd. (1983), 44 O.R. (2d) 512; *TD Trust Co. v. Guinness* (1995), 12 B.C.L.R. (3d) 102; *Langley Lo-Cost Builders Ltd. v. 474835 B.C. Ltd.*, 2000 BCCA 365, 140 B.C.A.C. 182; *Canadian Broadcasting Corp. v. SODRAC 2003 Inc.*, 2015 SCC 57, [2015] 3 S.C.R. 615.

By Côté J. (dissenting)

Communities Economic Development Fund v. Canadian Pickles Corp., [1991] 3 S.C.R. 388; *Inland Revenue Commissioners v. Hinchy*, [1960] A.C. 748; *Air Canada v. British Columbia*, [1989] 1 S.C.R. 1161; *McDiarmid Lumber Ltd. v. God's Lake First Nation*, 2006 SCC 58, [2006] 2 S.C.R. 846; *Apotex Inc. v. Merck & Co. Inc.*, 2009 FCA 187, [2010] 2 F.C.R. 389; *Montréal (City) v. 2952-1366 Québec Inc.*, 2005 SCC 62, [2005] 3 S.C.R. 141; *Bristol-Myers Squibb Co. v. Canada (Attorney General)*, 2005 SCC 26, [2005] 1 S.C.R. 533; *Reliant Capital Ltd. v. Silverdale Development Corp.*, 2006 BCCA 226, 270 D.L.R. (4th) 717; *P.A.R.C.E.L. Inc. v. Acquaviva*, 2015 ONCA 331, 126 O.R. (3d) 108; *Langley Lo-Cost Builders Ltd. v. 474835 B.C. Ltd.*, 2000 BCCA 365, 140 B.C.A.C. 182; *York Ventures Ltd. v. 0775740 B.C. Ltd.*, 2015 BCSC 1105; *North West Life Assur. Co. of Can. v. Kings Mount Hldg. Ltd.* (1987), 15 B.C.L.R. (2d) 376; *Strode v. Parker* (1694), 2 Vern. 316, 23 E.R. 804; *Jory v. Cox* (1701), Prec. Ch. 160, 24 E.R. 77.

Statutes and Regulations Cited

Act relating to Interest on moneys secured by Mortgage of Real Estate, S.C. 1880, c. 42, s. 3.
Canada Joint Stock Companies' Act, 1877, S.C. 1877, c. 43, s. 97.
Interest Act, R.S.C. 1985, c. I-15, ss. 2, 8.
Interpretation Act, R.S.C. 1985, c. I-21, s. 12.

Authors Cited

Canada. House of Commons. *Debates of the House of Commons*, vol. VIII, 2nd Sess., 4th Parl., March 31, 1880, p. 963.
Halsbury's Laws of Canada: Mortgages/Motor Vehicles, "Mortgages", contributed by Joseph E. Roach. Markham, Ont.: LexisNexis, 2011.
Meredith, Arthur C. "A Nicety in the Law of Mortgage" (1916), 32 *L.Q.R.* 420.
Sullivan, Ruth. *Sullivan on the Construction of Statutes*, 6th ed. Markham, Ont.: LexisNexis, 2014.

974; *Beauchamp c. Timberland Investments Ltd.* (1983), 44 O.R. (2d) 512; *TD Trust Co. c. Guinness* (1995), 12 B.C.L.R. (3d) 102; *Langley Lo-Cost Builders Ltd. c. 474835 B.C. Ltd.*, 2000 BCCA 365, 140 B.C.A.C. 182; *Société Radio-Canada c. SODRAC 2003 Inc.*, 2015 CSC 57, [2015] 3 R.C.S. 615.

Citée par la juge Côté (dissidente)

Fonds de développement économique local c. Canadian Pickles Corp., [1991] 3 R.C.S. 388; *Inland Revenue Commissioners c. Hinchy*, [1960] A.C. 748; *Air Canada c. Colombie-Britannique*, [1989] 1 R.C.S. 1161; *McDiarmid Lumber Ltd. c. Première Nation de God's Lake*, 2006 CSC 58, [2006] 2 R.C.S. 846; *Apotex Inc. c. Merck & Co. Inc.*, 2009 CAF 187, [2010] 2 R.C.F. 389; *Montréal (Ville) c. 2952-1366 Québec Inc.*, 2005 CSC 62, [2005] 3 R.C.S. 141; *Bristol-Myers Squibb Co. c. Canada (Procureur général)*, 2005 CSC 26, [2005] 1 R.C.S. 533; *Reliant Capital Ltd. c. Silverdale Development Corp.*, 2006 BCCA 226, 270 D.L.R. (4th) 717; *P.A.R.C.E.L. Inc. c. Acquaviva*, 2015 ONCA 331, 126 O.R. (3d) 108; *Langley Lo-Cost Builders Ltd. c. 474835 B.C. Ltd.*, 2000 BCCA 365, 140 B.C.A.C. 182; *York Ventures Ltd. c. 0775740 B.C. Ltd.*, 2015 BCSC 1105; *North West Life Assur. Co. of Can. c. Kings Mount Hldg. Ltd.* (1987), 15 B.C.L.R. (2d) 376; *Strode c. Parker* (1694), 2 Vern. 316, 23 E.R. 804; *Jory c. Cox* (1701), Prec. Ch. 160, 24 E.R. 77.

Lois et règlements cités

Acte concernant l'intérêt sur les deniers garantis par hypothèque sur propriété foncière, S.C. 1880, c. 42, art. 3.
Acte des Compagnies par actions en Canada, 1877, S.C. 1877, c. 43, art. 97.
Loi d'interprétation, L.R.C. 1985, c. I-21, art. 12.
Loi sur l'intérêt, L.R.C. 1985, c. I-15, art. 2, 8.

Doctrine et autres documents cités

Canada. Chambre des communes. *Débats de la Chambre des communes*, vol. VIII, 2^e sess., 4^e lég., 31 mars 1880, p. 972.
Halsbury's Laws of Canada : Mortgages/Motor Vehicles, « Mortgages », contributed by Joseph E. Roach, Markham (Ont.), LexisNexis, 2011.
Meredith, Arthur C. « A Nicety in the Law of Mortgage » (1916), 32 *L.Q.R.* 420.
Sullivan, Ruth. *Sullivan on the Construction of Statutes*, 6th ed., Markham (Ont.), LexisNexis, 2014.

Telfer, Thomas G. W. “Preliminary Background Paper on the Canada Interest Act”, report prepared for the Uniform Law Conference of Canada Annual Conference, Charlottetown, September 2007 (online: www.ulcc.ca/en/annual-meetings/216-2007-charlottetown-pe/civil-section-documents/578-canada-interest-act-preliminary-background-paper-2007).

Waldron, Mary Anne. “The Federal Interest Act: It Sure is Broke, But is it Worth Fixin’?” (1997), 29 *Can. Bus. L.J.* 161.

Waldron, Mary Anne. *The Law of Interest in Canada*. Scarborough, Ont.: Carswell, 1992.

Waldron, Mary Anne. “The ‘Legitimate Commercial Purpose’ Test Revisited — Case Comment on *Reliant Capital Ltd. v. Silverdale Development Corporation*” (2008), 41 *U.B.C. L. Rev.* 101.

APPEAL from a judgment of the Alberta Court of Appeal (Hunt and Berger JJ.A. and Nation J. (*ad hoc*)), 2014 ABCA 234, 577 A.R. 179, 613 W.A.C. 179, 1 Alta. L.R. (6th) 68, 31 B.L.R. (5th) 1, 16 C.B.R. (6th) 121, 376 D.L.R. (4th) 539, 45 R.P.R. (5th) 187, [2014] 10 W.W.R. 705, [2014] A.J. No. 747 (QL), 2014 CarswellAlta 1180 (WL Can.), affirming a decision of Romaine J., 2012 ABQB 411, 550 A.R. 316, 70 Alta. L.R. (5th) 1, 5 B.L.R. (5th) 79, 95 C.B.R. (5th) 171, 25 R.P.R. (5th) 245, [2013] 2 W.W.R. 186, [2012] A.J. No. 1143 (QL), 2012 CarswellAlta 1876 (WL Can.), which set aside a decision of Master Hanebury, 2011 ABQB 193, 512 A.R. 136, 44 Alta. L.R. (5th) 35, 81 B.L.R. (4th) 333, 77 C.B.R. (5th) 198, [2011] 7 W.W.R. 773, [2011] A.J. No. 332 (QL), 2011 CarswellAlta 467 (WL Can.). Appeal allowed, Abella, Moldaver and Côté JJ. dissenting.

G. Scott Watson and Megan V. Stoker, for the appellants.

Francis Price, Q.C., and *Daina Young*, for the respondent.

Telfer, Thomas G. W. « Document d’information sur la Loi canadienne sur l’intérêt », rapport préparé pour la Conférence pour l’harmonisation des lois au Canada, réunion annuelle de Charlottetown, septembre 2007 (en ligne : www.ulcc.ca/fr/reunions-annuelles/217-2007-charlottetown-pe-reunions-annuelles/documents-de-la-section-civile-2007/579-canadienne-sur-linteret-document-dinformation-2007).

Waldron, Mary Anne. « The Federal Interest Act : It Sure is Broke, But is it Worth Fixin’? » (1997), 29 *Rev. can. dr. comm.* 161.

Waldron, Mary Anne. *The Law of Interest in Canada*, Scarborough (Ont.), Carswell, 1992.

Waldron, Mary Anne. « The “Legitimate Commercial Purpose” Test Revisited — Case Comment on *Reliant Capital Ltd. v. Silverdale Development Corporation* » (2008), 41 *U.B.C. L. Rev.* 101.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d’appel de l’Alberta (les juges Hunt et Berger et la juge Nation (*ad hoc*)), 2014 ABCA 234, 577 A.R. 179, 613 W.A.C. 179, 1 Alta. L.R. (6th) 68, 31 B.L.R. (5th) 1, 16 C.B.R. (6th) 121, 376 D.L.R. (4th) 539, 45 R.P.R. (5th) 187, [2014] 10 W.W.R. 705, [2014] A.J. No. 747 (QL), 2014 CarswellAlta 1180 (WL Can.), qui a confirmé une décision de la juge Romaine, 2012 ABQB 411, 550 A.R. 316, 70 Alta. L.R. (5th) 1, 5 B.L.R. (5th) 79, 95 C.B.R. (5th) 171, 25 R.P.R. (5th) 245, [2013] 2 W.W.R. 186, [2012] A.J. No. 1143 (QL), 2012 CarswellAlta 1876 (WL Can.), laquelle avait infirmé une décision de la protonotaire Hanebury, 2011 ABQB 193, 512 A.R. 136, 44 Alta. L.R. (5th) 35, 81 B.L.R. (4th) 333, 77 C.B.R. (5th) 198, [2011] 7 W.W.R. 773, [2011] A.J. No. 332 (QL), 2011 CarswellAlta 467 (WL Can.). Pourvoi accueilli, les juges Abella, Moldaver et Côté sont dissidents.

G. Scott Watson et Megan V. Stoker, pour les appelants.

Francis Price, c.r., et *Daina Young*, pour l’intimée.

The judgment of McLachlin C.J. and Cromwell, Karakatsanis, Wagner, Gascon and Brown JJ. was delivered by

BROWN J. —

I. Introduction

[1] Section 8 of the *Interest Act*, R.S.C. 1985, c. I-15, precludes a mortgagee from imposing terms that have the effect of charging a higher rate of interest on money in arrears than that charged on principal money not in arrears. This appeal requires the Court to consider, for the first time, whether this section is offended by terms of a mortgage agreement imposing an “interest rate” that takes effect only where the mortgagor falls into default by failing to make prescribed payments at a lower “pay rate” of interest or by failing to pay out the loan upon maturity. At stake is the significance, for s. 8’s purposes, of the putative distinction between (1) terms imposing, by way of penalty, a higher rate in the event of default, and (2) terms reserving, by way of discount, a lower rate in the event of no default. While the master in chambers concluded both sorts of arrangements offend s. 8, the chambers judge and the majority at the Court of Appeal of Alberta concluded that the latter sort of arrangement does not.

[2] This appeal also invites the Court to consider whether mortgage terms providing for a higher interest rate triggered solely by the mere passage of time offend s. 8.

[3] For the reasons that follow, I conclude that a rate increase triggered by the passage of time alone does not infringe s. 8. That said, a rate increase triggered by default does infringe s. 8, irrespective of whether the impugned term is cast as imposing a higher rate penalizing default, or as allowing a

Version française du jugement de la juge en chef McLachlin et des juges Cromwell, Karakatsanis, Wagner, Gascon et Brown rendu par

LE JUGE BROWN —

I. Introduction

[1] L’article 8 de la *Loi sur l’intérêt*, L.R.C. 1985, c. I-15, interdit aux créanciers hypothécaires d’imposer dans un contrat d’hypothèque des conditions ayant pour effet d’exiger, sur des arrérages de principal ou d’intérêt, un taux d’intérêt supérieur à celui payable sur le principal non arriéré. Dans le présent pourvoi, notre Cour est pour la première fois appelée à décider si certaines conditions d’une convention hypothécaire contreviennent à cet article du fait qu’elles imposent un « taux d’intérêt » ne prenant effet que si le débiteur hypothécaire est en défaut de paiement soit parce qu’il n’effectue pas les paiements d’intérêts prévus suivant un « taux payable » inférieur, soit parce qu’il ne rembourse pas le prêt à l’échéance. La considération en jeu est la portée, pour l’application de l’art. 8, d’une possible distinction entre (1) des conditions qui imposent, en guise de pénalité, un taux plus élevé en cas de défaut de paiement et (2) des conditions qui réservent, en guise d’escompte, un taux plus bas en l’absence de défaut de paiement. Bien que la protonotaire en chambre ait conclu que les deux types d’arrangement sont contraires à l’art. 8, la juge en cabinet et les juges majoritaires de la Cour d’appel de l’Alberta ont conclu que le deuxième ne l’est pas.

[2] La Cour est également appelée en l’espèce à décider si contreviennent à l’art. 8 des conditions hypothécaires qui fixent un taux d’intérêt supérieur et dont l’entrée en vigueur est déclenchée du seul fait de l’écoulement du temps.

[3] Pour les motifs qui suivent, je conclus qu’une hausse du taux d’intérêt déclenchée par le seul fait de l’écoulement du temps ne contrevient pas à l’art. 8. Cependant, une hausse déclenchée par un défaut de paiement va à l’encontre de cette disposition, peu importe que la condition attaquée se présente comme

lower rate by way of a reward for the absence of default. I would therefore allow the appeal.

II. Overview of Facts and Proceedings

A. *Background*

[4] From 2003, the appellant Lougheed Block Inc. owned an office building in Calgary against which it had registered various mortgages, including mortgages granted to the appellant Krayzel Corporation and to Heritage Capital Corporation. Then, on November 8, 2006, Lougheed granted a mortgage to the respondent The Equitable Trust Company, through its agent Trez Capital Corporation, to secure a loan of \$27 million. The prescribed interest rate was agreed at the prime interest rate plus 2.875 percent *per annum*.

[5] Lougheed was unable to pay out the Equitable mortgage when it matured on June 30, 2008. Equitable agreed to extend the mortgage term by seven months. The resulting agreement, registered on title to the property (the “First Renewal Agreement”), was made effective August 1, 2008 and carried a *per annum* interest rate of the prime interest rate plus 3.125 percent over the first six months and then 25 percent over the seventh month. Both Krayzel and Heritage Capital agreed to postpone their rights under their respective mortgages in favour of Equitable’s interest under the First Renewal Agreement.

[6] When the First Renewal Agreement matured on March 1, 2009, Lougheed again failed to pay out. On April 28, 2009, it entered into a second mortgage amending agreement with Equitable (the “Second Renewal Agreement”), made effective February 1, 2009 (that is, retroactive to a month prior to the

une modalité imposant un taux supérieur en guise de pénalité pour cause de défaut de paiement ou consentant un taux inférieur en guise de récompense pour l’absence de défaut de paiement. En conséquence, je suis d’avis d’accueillir le pourvoi.

II. Survol des faits et des procédures

A. *Contexte*

[4] En 2003, l’appelante Lougheed Block Inc. était propriétaire d’un édifice à bureaux situé à Calgary et sur lequel elle avait enregistré diverses hypothèques, notamment des hypothèques consenties à l’appelante Krayzel Corporation et à Heritage Capital Corporation. Par la suite, le 8 novembre 2006, Lougheed a consenti une hypothèque à l’intimée L’Équitable, Compagnie de fiducie (« Équitable »), par l’entremise de la mandataire de cette dernière, Trez Capital Corporation, afin de garantir un emprunt de 27 millions de dollars. Le taux d’intérêt annuel convenu correspondait au taux préférentiel majoré de 2,875 pour 100.

[5] Lougheed a été incapable de rembourser l’hypothèque consentie à Équitable lorsqu’elle est venue à échéance le 30 juin 2008. Cette dernière a accepté de prolonger de sept mois la condition hypothécaire en cause. La convention qui en a découlé, enregistrée sur le titre de la propriété (la « Première convention de renouvellement »), a pris effet le 1^{er} août 2008, et elle prévoyait d’abord un taux d’intérêt annuel égal au taux préférentiel majoré de 3,125 pour 100 applicable durant les premiers six mois, puis un taux de 25 pour 100 applicable au cours du septième mois. Krayzel et Heritage Capital ont accepté de différer l’exercice des droits que leur conférait leur hypothèque respective en faveur de l’intérêt accordé à Équitable par la Première convention de renouvellement.

[6] Lorsque la Première convention de renouvellement est venue à échéance le 1^{er} mars 2009, Lougheed a une fois de plus été incapable de rembourser l’hypothèque. Le 28 avril 2009, elle a signé une deuxième hypothèque (la « Seconde convention de renouvellement ») qui modifiait la convention

expiration of the First Renewal Agreement). By its terms, the Second Renewal Agreement provided:

1. a *per annum* “interest rate” on the loan of 25 percent;
2. Lougheed was required to make monthly interest payments *not* at the stated *per annum* rate of 25 percent, but rather at the “pay rate” of either 7.5 percent or at the prime interest rate plus 5.25 percent (whichever was greater);
3. the difference between the amount payable at the stated interest rate of 25 percent and the amount payable by Lougheed at the lower rate would accrue to the loan; and
4. if there were no default by Lougheed (whether on monthly payments or on the principal and on any other outstanding costs and fees payable upon maturity), the accrued interest would be forgiven. In other words, were Lougheed to make all payments in full and on time and to pay out the loan when due, it would be excused from paying the amount representing the difference between interest payable at 25 percent and interest actually paid in accordance with the lower rate.

[7] On May 15, 2009, Lougheed defaulted on the first payment due under the Second Renewal Agreement. Equitable demanded, *inter alia*, repayment of the loan at the stated rate of 25 percent.

B. *Statutory Provisions*

[8] The relevant provisions of the Act are:

2 Except as otherwise provided by this Act or any other Act of Parliament, any person may stipulate for, allow and exact, on any contract or agreement whatever, any rate of interest or discount that is agreed on.

conclue avec Équitable et qui prenait effet rétroactivement le 1^{er} février 2009 (c’est-à-dire un mois avant l’expiration de la Première convention de renouvellement). Voici ce que prévoyait la Seconde convention de renouvellement :

1. Un « taux d’intérêt » annuel de 25 pour 100 sur le prêt.
2. Lougheed devait effectuer des paiements d’intérêts mensuels *non pas* au taux indiqué de 25 pour 100 par année, mais suivant un « taux payable » (appelé « *Pay Rate* » dans la Seconde convention de renouvellement) correspondant au plus élevé des taux suivants : 7,5 pour 100 ou le taux préférentiel majoré de 5,25 pour 100.
3. La somme représentant la différence entre le montant payable par Lougheed selon le taux d’intérêt indiqué de 25 pour 100 et celui payable suivant le taux plus bas s’ajouterait au prêt.
4. En l’absence de défaut de paiement par Lougheed (que ce soit au titre des paiements d’intérêts mensuels, des versements sur le capital ou encore d’autres coûts et frais dus et payables à l’échéance), il y aurait renonciation par la créancière aux intérêts accumulés. Autrement dit, si Lougheed effectuait tous les versements en entier et à temps, en plus de rembourser le prêt à l’échéance, elle serait dispensée de payer la somme représentant la différence entre les intérêts payables au taux de 25 pour 100 et ceux payés au taux plus bas.

[7] Le 15 mai 2009, Lougheed n’a pas effectué le premier paiement exigible aux termes de la Seconde convention de renouvellement. Équitable a exigé, entre autres, le remboursement du prêt au taux indiqué de 25 pour 100.

B. *Dispositions législatives*

[8] Voici les dispositions pertinentes de la Loi :

2 Sauf disposition contraire de la présente loi ou de toute autre loi fédérale, une personne peut stipuler, allouer et exiger, dans tout contrat ou convention quelconque, le taux d’intérêt ou d’escompte qui est convenu.

8 (1) No fine, penalty or rate of interest shall be stipulated for, taken, reserved or exacted on any arrears of principal or interest secured by mortgage on real property or hypothec on immovables that has the effect of increasing the charge on the arrears beyond the rate of interest payable on principal money not in arrears.

(2) Nothing in this section has the effect of prohibiting a contract for the payment of interest on arrears of interest or principal at any rate not greater than the rate payable on principal money not in arrears.

C. *Judicial History*

- (1) Court of Queen’s Bench of Alberta (Master Hanebury) — 2011 ABQB 193, 512 A.R. 136

[9] While noting that a mortgage that on its face violates s. 8 could be saved if the transaction revealed a *bona fide* business reason for the increased rate (thereby invoking the “legitimate commercial purpose test”, to which I shall return below), the master found that both renewal agreements offended s. 8 of the Act. No legitimate commercial purpose justified the increased interest rate in either agreement. While Lougheed was a sophisticated borrower, it was in a vulnerable position, which was exacerbated by the renewal agreements. For the offending rate of 25 percent, the master substituted the “pay rate” of the greater of 7.5 percent and the prime interest rate plus 5.25 percent.

- (2) Court of Queen’s Bench of Alberta (Romaine J.) — 2012 ABQB 411, 550 A.R. 316

[10] The chambers judge reversed the master’s decision, finding that both renewals complied with s. 8. Unlike the master, she saw no relevance in the commercial purpose underlying the renewal agreements. In her view, being an exception to the general rule of freedom of contract preserved by s. 2, s. 8 ought to be “strict[ly] or narrow[ly]” construed so long as such an interpretation does not frustrate or impair

8 (1) Il ne peut être stipulé, retenu, réservé ou exigé, sur des arrérages de principal ou d’intérêt garantis par hypothèques sur immeubles ou biens réels, aucune amende, pénalité ou taux d’intérêt ayant pour effet d’élever les charges sur ces arrérages au-dessus du taux d’intérêt payable sur le principal non arriéré.

(2) Le présent article n’a pas pour effet de prohiber un contrat pour le paiement d’intérêt, sur des arrérages d’intérêt ou de principal, à un taux ne dépassant pas celui payable sur le principal non arriéré.

C. *Historique des procédures*

- (1) Cour du Banc de la Reine de l’Alberta (la protonotaire Hanebury) — 2011 ABQB 193, 512 A.R. 136

[9] Bien que la protonotaire ait souligné que la validité d’une hypothèque violant à première vue l’art. 8 peut néanmoins être sauvegardée si la transaction révèle que la majoration du taux d’intérêt reposait sur un motif commercial valable (invocant de ce fait le [TRADUCTION] « critère de la fin commerciale légitime », sur lequel je reviendrai plus loin), elle a conclu que les deux conventions de renouvellement contrevenaient à l’art. 8 de la Loi. Aucune fin commerciale légitime ne justifiait la majoration du taux d’intérêt prévue par l’une et l’autre des conventions. Lougheed était certes une emprunteuse avisée, mais elle se trouvait dans une situation de vulnérabilité qui était exacerbée par les conventions de renouvellement. La protonotaire a substitué au taux attentatoire de 25 pour 100 le « taux payable » correspondant au plus élevé des taux suivants : 7,5 pour 100 ou le taux préférentiel majoré de 5,25 pour 100.

- (2) Cour du Banc de la Reine de l’Alberta (la juge Romaine) — 2012 ABQB 411, 550 A.R. 316

[10] La juge en cabinet a infirmé la décision de la protonotaire, estimant que les deux renouvellements respectaient l’art. 8. Contrairement à la protonotaire, elle a considéré que la fin commerciale sous-tendant les conventions de renouvellement n’avait aucune pertinence. Selon elle, comme l’art. 8 constitue une exception à la règle générale de la liberté contractuelle protégée par l’art. 2, il

the Act's purpose (para. 45). Here, a sophisticated borrower chose to adhere to the renewal agreements, "gambling with the chance that it would be able to obtain alternative refinancing if given another year and a half to do so" (para. 59). This was not, she concluded, an instance of the sort of abusive lending practice which s. 8, strictly construed, is intended to capture.

[11] With specific regard to the Second Renewal Agreement, the chambers judge also specifically rejected Heritage Capital's submission, drawing from the decision of Henry J. in *Re Weirdale Investments Ltd. and Canadian Imperial Bank of Commerce* (1981), 32 O.R. (2d) 183 (H.C.J.), that the enactment of s. 8 had abolished "the prior equitable rule" that prohibited penalties by way of increased interest rates on default, but allowed for discounts if the loan is paid punctually (para. 18). While s. 2 allows parties to negotiate any "rate of interest or discount" in a mortgage agreement, she observed that s. 8 is silent with respect to discounts. It followed, therefore, that s. 8 could not be used to strike out discounts freely agreed upon between the parties. The effect of the impugned provision of the Second Renewal Agreement was merely to allow Equitable to give a benefit to Lougheed in the event of debt repayment in accordance with the terms of their agreement, and not to penalize Lougheed in such a manner as to trigger the application of s. 8.

- (3) Court of Appeal of Alberta (Hunt J.A. and Nation J. (*ad hoc*), and Berger J.A. (Dissenting)) — 2014 ABCA 234, 577 A.R. 179

[12] The Court of Appeal was unanimous in finding that the First Renewal Agreement did not offend

doit être interprété [TRADUCTION] « stricte[ment] ou étroite[ment] » (par. 45), dans la mesure où cette interprétation ne va pas à l'encontre de l'objet de la Loi ou n'entrave pas la réalisation de celui-ci. En l'espèce, une emprunteuse avisée a choisi d'adhérer aux conventions de renouvellement, « misant sur sa capacité de trouver d'autres sources de financement si on lui donnait une année et demie de plus pour le faire » (par. 59). De conclure la juge Romaine, il ne s'agissait pas d'une situation de prêt usuraire du genre de celles qui, suivant une interprétation stricte de l'art. 8, seraient visées par cette disposition.

[11] Plus particulièrement en ce qui concerne la Seconde convention de renouvellement, la juge en cabinet a en outre expressément rejeté l'argument d'Heritage Capital, s'appuyant pour ce faire sur la décision rendue par le juge Henry dans *Re Weirdale Investments Ltd. and Canadian Imperial Bank of Commerce* (1981), 32 O.R. (2d) 183 (H.C.J.), selon laquelle l'adoption de l'art. 8 avait aboli [TRADUCTION] « la règle d'équité antérieure » qui prohibait les pénalités prenant la forme de majoration du taux d'intérêt en cas de défaut de paiement, mais permettait les escomptes en cas de remboursement ponctuel de l'emprunt (par. 18). Bien que l'art. 2 autorise les parties à une convention hypothécaire à négocier tout « taux d'intérêt ou [. . .] escompte », la juge a fait observer que l'art. 8 est muet à l'égard des escomptes. En conséquence, cet article ne peut être invoqué pour écarter des escomptes dont ont librement convenu des parties. La stipulation contestée de la Seconde convention de renouvellement avait uniquement pour effet de permettre à Équitable de consentir à Lougheed un avantage si celle-ci remboursait sa dette conformément aux conditions de leur accord, et non de la pénaliser d'une manière qui déclencherait l'application de l'art. 8.

- (3) Cour d'appel de l'Alberta (la juge Hunt et la juge Nation (*ad hoc*) ainsi que le juge Berger (dissident)) — 2014 ABCA 234, 577 A.R. 179

[12] La Cour d'appel a conclu à l'unanimité que la Première convention de renouvellement ne

s. 8. It also agreed with the chambers judge that the lender's motives and the borrower's level of sophistication are irrelevant to determining whether a term offends s. 8.

[13] Where the Court of Appeal diverged was on the Second Renewal Agreement. For the majority, Hunt J.A. agreed with the chambers judge that it complied with s. 8, considering herself bound by *Dillingham Construction Ltd. v. Patrician Land Corp.* (1985), 37 Alta. L.R. (2d) 193 (C.A.). As she read it, *Dillingham* confirmed that s. 8 is directed at penalties for non-performance, not at incentives for punctual payment. In the result, an agreement to reduce the amount owing by the difference between the stated *per annum* interest rate of 25 percent and the stated "pay rate" which the mortgagor was actually required to pay was a permissible incentive.

[14] In dissent, Berger J.A. said that s. 8 prohibits non-penal as well as penal devices where their effect is to impose a rate of interest upon default that is greater than the rate payable over the term of the mortgage prior to default. *Dillingham*, he said, is distinguishable (since in that case *no* interest was payable except upon maturity and after default). And, while recognizing s. 2's preservation of freedom of contract, the Second Renewal Agreement remained by s. 2's very terms subject to what was otherwise provided by the Act (including s. 8) or any other Act of Parliament. On this understanding of s. 8's scope and of its operation relative to s. 2, Berger J.A. concluded that, when Lougheed defaulted and Equitable called the loan, it relied on a term of the Second Renewal Agreement which had the effect of increasing the charge on the principal money in arrears beyond the rate of interest otherwise payable on principal

contrevenait pas à l'art. 8. Elle a également fait sienne l'opinion de la juge en cabinet selon laquelle les motivations du prêteur et le niveau de connaissances de l'emprunteur ne sont pas des considérations pertinentes pour déterminer si une condition contrevient à l'art. 8.

[13] C'est à l'égard de la Seconde convention de renouvellement que les juges de la Cour d'appel ont divergé d'opinions. S'exprimant pour les juges majoritaires, la juge Hunt s'est dite d'accord avec la juge en cabinet pour affirmer que cette convention respectait l'art. 8, s'estimant liée par *Dillingham Construction Ltd. c. Patrician Land Corp.* (1985), 37 Alta. L.R. (2d) 193 (C.A.). Suivant l'interprétation que donne la juge Hunt de cette décision, *Dillingham* confirme que l'art. 8 vise les pénalités pour inexécution, et non les mesures incitatives à la ponctualité dans les paiements. Par conséquent, constituait une mesure incitative autorisée le fait pour les parties de s'entendre pour réduire la somme due de la différence entre les montants payables suivant le taux d'intérêt annuel indiqué de 25 pour 100 et les déboursés d'intérêts que le débiteur hypothécaire était concrètement tenu d'effectuer selon le « taux payable » stipulé.

[14] Dans ses motifs dissidents, le juge Berger a affirmé que l'art. 8 prohibe autant les mesures non pénales que les mesures pénales lorsque de telles mesures ont pour effet d'imposer, en cas de défaut de paiement, un taux d'intérêt supérieur à celui qui est payable pendant la durée de l'hypothèque avant que survienne un défaut de paiement. Selon lui, il est possible de distinguer la présente espèce de l'affaire *Dillingham* (parce que dans la seconde, *aucun* intérêt n'était payable, sauf à l'échéance du prêt et après défaut de paiement). En outre, même si le juge Berger a reconnu que l'art. 2 n'écartait pas la liberté contractuelle, la Seconde convention de renouvellement demeurait, suivant les termes mêmes de l'art. 2, assujettie aux dispositions contraires de la Loi (y compris l'art. 8) ou de toute autre loi fédérale. Sur la base de cette interprétation de la portée de l'art. 8 et de son application par rapport à l'art. 2, le juge Berger a

money not in arrears. This, he held, “runs afoul” of s. 8 (para. 74).

III. Analysis

A. *Section 8 of the Interest Act*

[15] Statutory interpretation entails discerning Parliament’s intent by examining the words of a statute in their entire context and in their grammatical and ordinary sense, in harmony with the statute’s schemes and objects: *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 S.C.R. 27, at para. 21. Through-out, it must be borne in mind that every statute is deemed remedial and is to be given “such fair, large and liberal construction and interpretation as best ensures the attainment of its objects”: *Interpretation Act*, R.S.C. 1985, c. I-21, s. 12.

[16] As to the purpose of s. 8, the appellants’ principal argument is that, by enacting the predecessor provision to s. 8 in 1880 (*An Act relating to Interest on moneys secured by Mortgage of Real Estate*, S.C. 1880, c. 42, s. 3), Parliament intended to abolish an equitable rule which allowed for discounts in the form of reduced interest rates for timely performance of a mortgagor’s obligations, but which also prohibited penalties in the form of increased interest rates in the event of default. The appellants say that s. 8 therefore precludes *both* discounts and penalties. The respondent says that this argument runs counter to the presumption, rebuttable only by statutory language of “irresistible clearness”, that Parliament does not intend to depart from established principles, policies or practices: *Parry Sound (District) Social Services Administration Board v. O.P.S.E.U., Local 324*, 2003 SCC 42, [2003] 2 S.C.R. 157, at para. 39, citing *Goodyear Tire*

conclu que, lorsque Lougheed a manqué à ses obligations et qu’Équitable a réclamé le remboursement du prêt, cette dernière s’est fondée sur une condition de la Seconde convention de renouvellement qui avait pour effet d’élever les charges sur les arrérages de principal au-delà du taux d’intérêt autrement payable sur le principal non arriéré. Une telle situation, a-t-il conclu, [TRADUCTION] « va à l’encontre » de l’art. 8 (par. 74).

III. Analyse

A. *Article 8 de la Loi sur l’intérêt*

[15] Le processus d’interprétation législative consiste à dégager l’intention du législateur en examinant les termes d’une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s’harmonise avec l’économie de la loi et son objet (*Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 R.C.S. 27, par. 21). Tout au long de ce processus, il importe de se rappeler que tout texte de loi est censé apporter une solution de droit et « s’interprète de la manière la plus équitable et la plus large qui soit compatible avec la réalisation de son objet » (*Loi d’interprétation*, L.R.C. 1985, c. I-21, art. 12).

[16] Quant à l’objet de l’art. 8, les appelants soutiennent principalement que, en adoptant en 1880 la disposition qui a précédé l’art. 8 (*Acte concernant l’intérêt sur les deniers garantis par hypothèque sur propriété foncière*, S.C. 1880, c. 42, art. 3), le législateur entendait abolir la règle d’équité qui permettait les escomptes sous forme de réduction du taux d’intérêt en cas d’exécution ponctuelle par un débiteur hypothécaire de ses obligations, mais qui interdisait les pénalités sous forme de majoration du taux d’intérêt en cas de défaut de paiement. D’après les appelants, l’art. 8 prohibe donc *autant* les escomptes *que* les pénalités. Pour sa part, l’intimée affirme que cet argument va à l’encontre de la présomption — réfutable uniquement par une loi formulée de façon « incontestablement claire » — que le législateur n’entend pas s’écarter des principes, politiques ou pratiques établis (*Parry Sound (district), Conseil d’administration des services*

& Rubber Co. of Canada v. T. Eaton Co., [1956] S.C.R. 610, at p. 614.

[17] The equitable rule, which appears to have originated in the late 17th century (A. C. Meredith, “A Nicety in the Law of Mortgage” (1916), 32 *L.Q.R.* 420), was summarized by Lord Hatherley in *Wallingford v. Mutual Society* (1880), 5 App. Cas. 685, at p. 702:

The other question which was much argued before your Lordships was the question of penalty. I apprehend that there again the case is quite clear. The illustration of the form adopted in mortgages is a very good illustration, I think, of what the true principle is. The form adopted long since — I do not know whether it is still continued or not — in mortgages, was when you wished to reserve in reality interest at 4 per cent., to reserve the interest by contract at 5 per cent., but to mitigate the severity of that contract in the event of the money being paid by a certain day. It is not a penalty on non-payment (though it seems a fine distinction) when you say that your contract shall be made for interest at 5 per cent. to be reduced, in the event of your punctual payment, to 4 per cent; but it is a relaxation of the terms of that original contract, not taking it by way of penalty at all, but a relaxation of your contract which you would merit and purchase by paying at a definite and fixed time. [Emphasis added.]

[18] Lord Hatherley’s observation of the rule resting upon “a fine distinction” suggests that its continuing validity was not unquestioned. As Finch C.J.B.C. explained in *Reliant Capital Ltd. v. Silverdale Development Corp.*, 2006 BCCA 226, 270 D.L.R. (4th) 717, at paras. 38-39, the rule had already fallen into disfavour as early as 1802. While he also observed (at para. 39) that “[s]ubsequent cases . . . appear to have recognized the distinction previously described”, it appears that only one decision issued prior to the original enactment of s. 8 relied upon the rule: *Thompson v. Hudson* (1869), L.R. 4 H.L. 1.

sociaux c. S.E.E.F.P.O., section locale 324, 2003 CSC 42, [2003] 2 R.C.S. 157, par. 39, citant *Goodyear Tire & Rubber Co. of Canada c. T. Eaton Co.*, [1956] R.C.S. 610, p. 614).

[17] La règle d’équité en question, qui semble remonter à la fin du dix-septième siècle (A. C. Meredith, « A Nicety in the Law of Mortgage » (1916), 32 *L.Q.R.* 420), a été résumée ainsi par lord Hatherley dans *Wallingford c. Mutual Society* (1880), 5 App. Cas. 685, p. 702 :

[TRADUCTION] L’autre question qui a été abondamment débattue devant vos Seigneuries était celle de la pénalité. J’estime que, là encore, l’affaire est très claire. La démarche adoptée dans les hypothèques constitue, je crois, une très bonne illustration de ce qu’est le véritable principe. La façon de faire retenue depuis longtemps — j’ignore si elle a toujours cours ou pas — dans les hypothèques est que, si vous souhaitez en fait réserver un taux d’intérêt de 4 pour 100, vous réservez par contrat un taux de 5 pour 100, mais vous atténuez la sévérité de ce contrat si l’argent est payé à une date donnée ou avant. Nous ne sommes pas en présence d’une pénalité pour défaut de paiement (quoique cela semble une distinction subtile) si le contrat stipule un taux d’intérêt de 5 pour 100 qui, en cas de paiement ponctuel, sera réduit à 4 pour 100; il s’agit plutôt d’un assouplissement des conditions du contrat initial, dans lequel on ne procède non pas par voie de pénalité, mais par voie d’un assouplissement des conditions qui se mérite et s’obtient en remboursant la dette à une date précise et déterminée. [Je souligne.]

[18] L’observation de lord Hatherley selon laquelle la règle repose sur [TRADUCTION] « une distinction subtile » tend à indiquer que sa validité n’était pas incontestée. Comme l’a expliqué le juge en chef Finch dans *Reliant Capital Ltd. c. Silverdale Development Corp.*, 2006 BCCA 226, 270 D.L.R. (4th) 717, par. 38-39, la règle était déjà tombée en défaveur dès 1802. Bien qu’il ait également souligné (au par. 39) que [TRADUCTION], « [d]ans des décisions subséquentes, les tribunaux semblent avoir reconnu la distinction décrite précédemment », il appert que seule une décision rendue avant l’édiction de l’art. 8 soit fondée sur la règle (*Thompson c. Hudson* (1869), L.R. 4 H.L. 1).

[19] This oscillating English caselaw seems a frail basis for finding that the equitable rule identified by the parties subsisted in Canadian law at the time of s. 8's original enactment. Nor does s. 8's legislative history or the jurisprudence clarify whether it applies to both penalties and discounts. As Professor M. A. Waldron has observed, “[I]ike many sections of the *Interest Act*, the primary purpose of section 8 is somewhat obscure”: *The Law of Interest in Canada* (1992), at p. 86. In *Reliant Capital* (at para. 48), Finch C.J.B.C. examined the parliamentary debates leading to s. 8's enactment in 1880, and observed that its origins arose from a concern that farmers were at that time becoming “trapped” by loans carrying fines for arrears that were unknown or unclear.

[20] This led Finch C.J.B.C. to state the purpose of s. 8 in these terms:

Parliament has singled out mortgages on real estate for special treatment, or at least treatment that differs from loans that are not secured on real property. I infer that at least one legislative purpose was to protect the owners of real estate from interest or other charges that would make it impossible for owners to redeem, or to protect their equity. If an owner were already in default of payment under the interest rate charged on monies not in arrears, a still higher rate, or greater charge on the arrears would render foreclosure all but inevitable. [Emphasis added.]

(*Reliant Capital*, at para. 53)

[21] I agree with Finch C.J.B.C. that the purpose of s. 8 is to protect landowners from charges “that would make it impossible for [them] to redeem, or to protect their equity”. This understanding of s. 8's purpose also conforms to the recent jurisprudence: *P.A.R.C.E.L. Inc. v. Acquaviva*, 2015 ONCA 331, 126 O.R. (3d) 108, at para. 51.

[19] Cette jurisprudence anglaise oscillante semble une assise fragile pour asseoir la conclusion que la règle d'équité mentionnée par les parties a subsisté en droit canadien lorsque la première version de l'art. 8 a été adoptée. On ne trouve aucune indication dans l'évolution législative de l'art. 8 ou dans la jurisprudence pertinente qu'il s'applique autant aux pénalités qu'aux escomptes. Ainsi que l'a fait remarquer la professeure M. A. Waldron, [TRADUCTION] « [c]omme bien d'autres articles de la *Loi sur l'intérêt*, l'objet premier de l'article 8 est quelque peu obscur » (*The Law of Interest in Canada* (1992), p. 86). Dans *Reliant Capital* (par. 48), le juge en chef Finch a étudié les débats parlementaires qui ont précédé l'adoption de l'art. 8 en 1880 et il a souligné que cette disposition découlait de préoccupations que soulevait la situation des agriculteurs qui, à cette époque, se retrouvaient [TRADUCTION] « emprisonnés » dans des contrats d'emprunt assortis de pénalités pour arriérés qui étaient incertaines ou dont ils ne connaissaient pas l'existence.

[20] Cette conclusion a amené le juge en chef Finch à énoncer en ces termes l'objet de l'art. 8 :

[TRADUCTION] Le législateur a décidé de réserver aux hypothèques sur immeubles un traitement particulier, ou du moins un traitement différent de celui appliqué aux prêts qui ne sont pas garantis par des biens immeubles. J'en déduis qu'au moins un des objectifs poursuivis par le législateur consistait à protéger les propriétaires fonciers des frais d'intérêt ou autres charges qui les empêcheraient de libérer leur bien ou de protéger leur avoir propre. Si un propriétaire est déjà en défaut de paiement en raison du taux d'intérêt imposé sur les sommes non arriérées, un taux encore plus élevé ou une charge encore plus grande sur les arrérages rendra la forclusion pratiquement inévitable. [Je souligne.]

(*Reliant Capital*, par. 53)

[21] Je souscris à l'opinion du juge en chef Finch selon laquelle l'objet de l'art. 8 consiste à protéger les propriétaires fonciers contre les charges [TRADUCTION] « qui les empêcheraient de libérer leur bien ou de protéger leur avoir propre ». Cette interprétation est en outre conforme à la jurisprudence récente sur la question (*P.A.R.C.E.L. Inc. c. Acquaviva*, 2015 ONCA 331, 126 O.R. (3d) 108, par. 51).

[22] On its own, this purpose does not support drawing a distinction between a higher interest rate cast as a penalty for default, and a discounted interest rate for punctual payment. In both cases, the effect is to impose a higher rate of interest on arrears of interest or principal than that payable on principal money not in arrears, thereby making it more difficult for borrowers who are already in default to redeem or protect their equity.

[23] Nor does the posited distinction between penalties and discounts survive a review of the ordinary sense of the words chosen by Parliament in s. 8, read together with s. 2 and in light of the Act's objects.

[24] Section 8(1) identifies three classes of charges — a fine, a penalty or a rate of interest — that shall not be “stipulated for, taken, reserved or exacted” if “the effect” of doing so imposes a higher charge on arrears than that imposed on principal money not in arrears. Section 8(2) affirms that subs. (1) does not prohibit a contract from requiring payment of interest on arrears of interest or principal at a rate equivalent to or lower than that payable on principal money not in arrears.

[25] Had Parliament intended to prohibit only penalties (and not discounts), it would not have included a “fine” or a “rate of interest”, in addition to a “penalty”, as a type of charge that might also be prohibited: *Immeubles Fournier Inc. v. Construction St-Hilaire Ltée*, [1975] 2 S.C.R. 2, at p. 16; *Tomell Investments Ltd. v. East Marstock Lands Ltd.*, [1978] 1 S.C.R. 974, at pp. 983-84 and 987, per Pigeon J., and p. 977, per Laskin C.J. Further, by directing the inquiry to the effect of the impugned mortgage term, Parliament clearly intended that mortgage terms disguised as a “bonus”, “discount” or “benefit” would not as such comply with s. 8. Substance, not form, is to prevail. What counts is how the impugned term operates, and the consequences it produces, irrespective of the label used. If its effect is to impose a higher rate on arrears than on

[22] Cet objectif ne permet pas à lui seul d'établir une distinction entre une majoration du taux d'intérêt présentée comme une pénalité pour défaut de paiement et une réduction du taux d'intérêt présentée comme un escompte pour paiement ponctuel. Dans les deux cas, la mesure a pour effet d'imposer un taux d'intérêt plus élevé sur les arrérages d'intérêt ou de principal que celui payable sur le principal non arriéré, et de ce fait d'accroître la difficulté qu'ont les emprunteurs déjà en défaut de paiement de libérer leur bien ou de protéger leur avoir propre.

[23] La distinction qui, avance-t-on, existerait entre les pénalités et les escomptes ne résiste pas non plus à une analyse du sens ordinaire des mots employés par le législateur à l'art. 8, lus en corrélation avec ceux de l'art. 2 et à la lumière des divers objets de la Loi.

[24] Le paragraphe 8(1) fait état de trois catégories de charges — amendes, pénalités ou taux d'intérêt — qui ne peuvent être « stipulé[es], retenu[es], réservé[es] ou exigé[es] » si elles ont « pour effet » d'élever les charges sur les arrérages au-dessus de celles imposées sur le principal non arriéré. Le paragraphe 8(2) précise que le par. (1) ne prohibe pas les contrats exigeant le paiement d'intérêts sur des arrérages d'intérêt ou de principal à un taux équivalent ou inférieur à celui payable sur le principal non arriéré.

[25] Si le législateur avait eu l'intention d'interdire uniquement les pénalités (et non les escomptes), il n'aurait pas utilisé les mots « amende » et « taux d'intérêt », en sus du mot « pénalité », pour décrire les sortes de charges qui pourraient également être interdites (*Immeubles Fournier Inc. c. Construction St-Hilaire Ltée*, [1975] 2 R.C.S. 2, p. 16; *Tomell Investments Ltd. c. East Marstock Lands Ltd.*, [1978] 1 R.C.S. 974, p. 983-984, 987, le juge Pigeon, et p. 977, le juge en chef Laskin). De plus, en précisant que l'analyse devait porter sur l'effet de la condition hypothécaire attaquée, le législateur entendait clairement indiquer que les conditions hypothécaires déguisées en « boni », « escompte » ou « avantage » ne seraient pas, en tant que telles, conformes à l'art. 8. Le fond, et non la forme, doit l'emporter. Ce qui compte, c'est la manière dont la condition attaquée

money not in arrears, then s. 8 is offended: Waldron, at p. 86; *Halsbury's Laws of Canada: Mortgages/Motor Vehicles* (2011), "Mortgages", contributed by J. E. Roach, at para. HMO-198; *Re Weirdale Investments Ltd.*, at p. 190; *Beauchamp v. Timberland Investments Ltd.* (1983), 44 O.R. (2d) 512 (C.A.), at p. 516.

[26] Section 8 must also be read in light of, and harmoniously with, s. 2. As the chambers judge pointed out (at para. 35), s. 2 preserves a general right of freedom to contract for "any rate of interest or discount", with the *caveat* that such freedom is subject to what is "otherwise provided by this Act or any other Act of Parliament". Section 2 is therefore subject to the restriction imposed by s. 8 upon the rate of interest on a loan secured by a mortgage: *Tomell Investments*, at p. 983; *Reliant Capital*, at paras. 34 and 37; *P.A.R.C.E.L.*, at para. 51.

[27] Both the chambers judge and the majority at the Court of Appeal read Parliament's inclusion of "discount" in s. 2, and its omission of the same term in s. 8, to mean that the restrictions in s. 8 do not apply to discounts. In other words, s. 8 confirmed in their view the equitable rule prohibiting penalties for non-performance while allowing for discounts. I disagree. By targeting charges, including rates of interest, that are "*reserved*" for the event of default, s. 8 casts at least as broad a net as s. 2. Given that language, Parliament had no need to specifically mention "discounts" in s. 8 in order to include them within its ambit.

[28] My colleague relies upon s. 97 of *The Canada Joint Stock and Companies' Act, 1877*, S.C. 1877, c. 43, in support of her view that some discounts are permitted under s. 8. That statute, however, was a distinct enactment imposing a narrower set of restrictions upon a broader range of transactions. It applied to all loans, not just to loans secured

s'applique et les conséquences qu'elle entraîne, peu importe le nom qu'on lui donne. Si la condition a pour effet d'imposer sur les arrérages un taux plus élevé que celui payable sur la somme non arriérée, elle contrevient à l'art. 8 (Waldron, p. 86; *Halsbury's Laws of Canada: Mortgages/Motor Vehicles* (2011), « Mortgages », contribution de J. E. Roach, par. HMO-198; *Re Weirdale Investments Ltd.*, p. 190; *Beauchamp c. Timberland Investments Ltd.* (1983), 44 O.R. (2d) 512 (C.A.), p. 516).

[26] L'article 8 doit aussi être interprété à la lumière de l'art. 2 et en harmonie avec celui-ci. Comme l'a souligné la juge en cabinet (au par. 35), l'art. 2 préserve la liberté générale des parties de convenir du « taux d'intérêt ou d'escompte » applicable, sous réserve de l'existence d'une « disposition contraire de la présente loi ou de toute autre loi fédérale ». La faculté énoncée à l'art. 2 est donc assujettie à la restriction qu'impose l'art. 8 à l'égard du taux d'intérêt sur un prêt garanti par hypothèque (*Tomell Investments*, p. 983; *Reliant Capital*, par. 34 et 37; *P.A.R.C.E.L.*, par. 51).

[27] Tant la juge en cabinet que les juges majoritaires de la Cour d'appel considèrent que l'insertion par le législateur du mot « escompte » à l'art. 2 et son omission à l'art. 8 signifient que les restrictions prévues à l'art. 8 ne s'appliquent pas aux escomptes. Autrement dit, ils estiment que l'art. 8 confirme la règle d'equity proscrivant les pénalités pour inexécution tout en autorisant les escomptes. Je ne suis pas d'accord. Comme l'art. 8 cible les charges — y compris les taux d'intérêt — qui sont « *réservées* » pour cause de défaut de paiement, son champ d'application est au moins aussi large que celui de l'art. 2. Vu ce libellé, le législateur n'avait pas à mentionner explicitement les « escomptes » à l'art. 8 pour qu'ils soient visés par cette disposition.

[28] Au soutien de son opinion selon laquelle certains escomptes sont permis par l'art. 8, ma collègue invoque l'art. 97 de l'*Acte des Compagnies par actions en Canada, 1877*, S.C. 1877, c. 43. Toutefois, cette loi constituait un texte distinct, qui imposait un ensemble de restrictions plus limité à un éventail plus large de transactions. En

by a mortgage. Section 8 of the *Interest Act's* focus on real estate lending makes it difficult to trace its legislative purpose along a straight line to the protections contained in s. 97. Moreover, s. 97 prohibited only the imposition of a “fine” or a “penalty” on money in arrears, whereas s. 8 adds “reserv[ing]” a “rate of interest” to the classes of prohibited charges. Although s. 97 does refer to discounts, its narrower set of restrictions, when contrasted with s. 8, does not support the notion that some discounts are permitted under s. 8.

[29] Nor does the majority of the Court of Appeal’s reliance upon *Dillingham* support a conclusion that s. 8 is directed solely at penalties for non-performance (and not at incentives for performance). In *Dillingham*, Stevenson J.A. (as he then was) found that a mortgage term setting interest at 14 percent upon default and after maturity where no other rate was stipulated did not offend s. 8. While Stevenson J.A. stated that s. 8 implemented the equitable rule (“[i]n my opinion the section is directed towards implementing the equitable principle against penalties for non-performance” (p. 196)), he added:

A stipulation for an increased rate of interest is, *prima facie*, such a penalty. It is something which, on the face of it, is held in *terrorem* over a defaulting debtor. So an increase from any stipulated amount of interest falls foul of the principle and the statute. Here, in a transaction which is not a commercial lending transaction, common sense dictates not that the transaction has a nil interest rate, but that it has made unspecified provisions for interest. I say this because it is inconceivable that in entering into this transaction the parties did not appreciate, and make some allowance for, the cost of money in arriving at the terms. It is possible, for example, that the mortgagee, as vendor, made a precise calculation based on the amount payable at maturity. I cannot say that the stipulation for interest at maturity has the effect of increasing the interest component. I am unable to conclude that the particular provision

effet, il s’appliquait à tous les types de prêts, non pas uniquement à ceux garantis par hypothèque. Étant donné que l’art. 8 de la *Loi sur l’intérêt* vise le crédit immobilier, il est difficile d’établir un rapprochement direct entre l’objet de cette disposition et les protections figurant à l’art. 97. Qui plus est, l’art. 97 interdisait uniquement l’imposition d’une « amende » ou d’une « pénalité » sur les arrrages, alors que l’art. 8 ajoute aux catégories de charges prohibées le fait de « réserv[er] » un « taux d’intérêt ». Quoique l’art. 97 mentionne effectivement les escomptes, le nombre plus limité de restrictions qu’il prévoit, par comparaison avec l’art. 8, n’appuie pas la proposition selon laquelle certains escomptes sont permis en vertu de l’art. 8.

[29] L’arrêt *Dillingham* sur lequel s’appuient les juges majoritaires de la Cour d’appel ne permet pas non plus de conclure que l’art. 8 vise uniquement les pénalités pour inexécution (et non les mesures incitatives à l’exécution). Dans *Dillingham*, le juge Stevenson (plus tard juge de notre Cour) a conclu que ne contrevenait pas à l’art. 8 une condition hypothécaire fixant à 14 pour 100 le taux d’intérêt payable en cas de défaut de paiement et après l’échéance, dans un cas où aucun autre taux n’était stipulé. Bien qu’il ait affirmé que l’art. 8 mettait en œuvre la règle d’equity ([TRADUCTION] « [à] mon avis, l’article vise à mettre en œuvre le principe d’equity qui interdit les pénalités pour inexécution » (p. 196)), le juge Stevenson a ajouté ceci :

[TRADUCTION] Une stipulation prévoyant une majoration du taux d’intérêt constitue à première vue une telle pénalité. Il s’agit d’une mesure qui, de prime à bord, sert à menacer un débiteur défaillant. Par conséquent, l’augmentation du taux d’intérêt stipulé va à l’encontre du principe pertinent et du texte de loi. En l’espèce, où l’on est en présence d’une transaction qui n’est pas un prêt commercial, le bon sens commande de conclure à l’existence non pas d’une opération à taux d’intérêt nul, mais d’une opération ne comportant pas de dispositions précises quant aux intérêts. Si je dis cela, c’est qu’il est inconcevable que, lorsqu’elles ont arrêté les conditions de leur arrangement, les parties n’ont pas songé aux coûts d’emprunt de l’argent ou n’y ont pas pourvu d’une certaine manière. Il se peut, par exemple, que — en tant que vendeur — le créancier hypothécaire ait calculé de façon

is penal and cannot, therefore, say that it comes within the principle which the section embodies. [p. 196]

[30] The reason why the arrangement in *Dillingham* conformed to s. 8 was not that it took the form of a discount, as opposed to a penalty. Rather, it was because the parties were taken to have agreed to fold the cost of borrowing into a single rate of interest (14 percent), to be applied upon default or maturity. So understood, Stevenson J.A.'s reasoning illuminates his concluding reference to whether the provision was "penal". Again, rather than confirming a putative distinction for s. 8's purposes between penalties and discounts, he was simply referring to (in s. 8's language) the *effect* of the impugned term: Waldron, at p. 90. It was not "penal" because its effect was not to impose a higher charge on arrears than that imposed on principal money not in arrears.

[31] In sum, the ordinary sense of the words that Parliament chose to include in s. 8, read together with s. 2 and considered in light of the Act's objects, supports the conclusion that s. 8 applies both to discounts (incentives for performance) as well as penalties for non-performance whenever their effect is to increase the charge on the arrears beyond the rate of interest payable on principal money not in arrears. To that extent, I find myself in respectful disagreement with the majority at the Court of Appeal and with the chambers judge.

[32] I agree, however, with the chambers judge's refusal to consider whether the impugned arrangements had an underlying "legitimate commercial purpose" (para. 61). It is understandable that courts would develop such a technique to infuse s. 8 with what they might see as reflecting reasonable commercial expectations: M. A. Waldron, "The 'Legitimate Commercial Purpose' Test Revisited — Case

précise la somme payable à l'échéance. Je ne peux affirmer que la stipulation imposant un intérêt à l'échéance a pour effet d'augmenter la partie correspondant aux intérêts. Je suis incapable de conclure que la stipulation particulière en cause revêt un caractère pénal et qu'elle est en conséquence visée par le principe qu'exprime l'article de la loi. [p. 196]

[30] Dans *Dillingham*, l'arrangement en cause respectait l'art. 8 non pas parce qu'il prenait la forme d'un escompte par opposition à une pénalité, mais plutôt parce qu'on a considéré que les parties avaient convenu de fixer, à l'égard des coûts de l'emprunt, un taux d'intérêt unique (14 pour 100), qui devait s'appliquer en cas de défaut de paiement ou à l'échéance. Interprété ainsi, le raisonnement du juge Stevenson clarifie la remarque qu'il fait à la fin relativement à la question de savoir si la stipulation avait un caractère « pénal ». Là encore, au lieu de confirmer l'existence d'une possible distinction entre les pénalités et les escomptes pour les besoins de l'art. 8, le juge Stevenson se référerait tout simplement (pour reprendre les termes de l'art. 8) à l'*effet* de la condition attaquée (Waldron, p. 90). La stipulation n'avait pas un caractère « pénal », étant donné qu'elle n'avait pas pour effet d'imposer sur les arrérages une charge plus élevée que celle imposée sur le principal non arriéré.

[31] En résumé, le sens ordinaire des mots que le Parlement a choisi d'ajouter à l'art. 8 — lus en corrélation avec l'art. 2 et considérés à la lumière des objets de la Loi — étaye la conclusion que l'art. 8 s'applique à la fois aux escomptes (des incitatifs à l'exécution) et aux pénalités pour inexécution chaque fois qu'une telle mesure a pour effet d'élever les charges sur les arrérages au-dessus du taux d'intérêt payable sur le principal non arriéré. À cet égard, je suis en désaccord avec la majorité de la Cour d'appel et la juge en cabinet.

[32] Je souscris toutefois au refus de la juge en cabinet d'examiner la question de savoir si les arrangements contestés reposaient sur une [TRADUCTION] « fin commerciale légitime » (par. 61). On peut comprendre que des tribunaux décident d'élaborer un tel critère afin d'intégrer à l'analyse fondée sur l'art. 8 une approche reflétant ce qu'ils considèrent comme des attentes raisonnables en matière commerciale

Comment on *Reliant Capital Ltd. v. Silverdale Development Corporation*” (2008), 41 *U.B.C. L. Rev.* 101; *TD Trust Co. v. Guinness* (1995), 12 *B.C.L.R.* (3d) 102 (S.C.), at paras. 17-21; *Langley Lo-Cost Builders Ltd. v. 474835 B.C. Ltd.*, 2000 BCCA 365, 140 *B.C.A.C.* 182, at paras. 95-96. Doing so is, however, incompatible with s. 8. Part of the difficulty with the legitimate commercial purpose test is that, as Finch C.J.B.C. observed in *Reliant Capital* (at para. 87), it leads to commercial uncertainty and to s. 8’s arbitrary application. More fundamentally, inquiring into the “legitimacy” of the purpose underlying an arrangement that offends s. 8 *not* by its *purpose* but by its *effect* undermines Parliament’s clearly expressed intent. The same objection also applies to any attempt, whether achieved by “strict” construction or by focusing on other irrelevant considerations under s. 8 such as the relative degrees of sophistication or bargaining power between the parties, to derogate from the purely results-oriented focus that s. 8 expressly requires. This Court has recently observed that it cannot “do by ‘interpretation’ what Parliament chose not to do by enactment”: *Canadian Broadcasting Corp. v. SODRAC 2003 Inc.*, 2015 SCC 57, [2015] 3 S.C.R. 615, at para. 53. But the converse is also true: courts may not *undo* by “interpretation” what Parliament chose *to do* by enactment. If s. 8 reflects bad or outdated public policy, the remedy lies with Parliament, not with the courts.

B. *Application to the First and Second Renewal Agreements*

[33] I am content to dispose of this appeal by considering the Second Renewal Agreement alone, since its operation was made retroactive to the date (February 1, 2009) on which the rate increase under the First Renewal Agreement took effect. That said, an interest rate increase triggered by the mere passage of time (and not by default), such as that imposed

(M. A. Waldron, « The “Legitimate Commercial Purpose” Test Revisited — Case Comment on *Reliant Capital Ltd. v. Silverdale Development Corporation* » (2008), 41 *U.B.C. L. Rev.* 101; *TD Trust Co. c. Guinness* (1995), 12 *B.C.L.R.* (3d) 102 (C.S.), par. 17-21; *Langley Lo-Cost Builders Ltd. c. 474835 B.C. Ltd.*, 2000 BCCA 365, 140 *B.C.A.C.* 182, par. 95-96). Cette approche est cependant incompatible avec l’art. 8. Comme l’a indiqué le juge en chef Finch dans *Reliant Capital* (par. 87), la difficulté que crée le critère de la fin commerciale légitime découle en partie du fait qu’il entraîne de l’incertitude en matière commerciale et une application arbitraire de l’art. 8. Plus fondamentalement encore, le fait de s’interroger sur la « légitimité » de l’objet à la base d’un arrangement qui contrevient à l’art. 8 *non* de par son *objet* mais de par son *effet* s’oppose à l’intention clairement exprimée par le législateur. Cette même objection vaut également pour toute tentative de la part des tribunaux — que ce soit en recourant à une interprétation « stricte », ou en s’attachant à d’autres considérations non pertinentes pour l’application de l’art. 8, par exemple le degré d’expertise ou le rapport de force respectifs des parties — de déroger à l’analyse purement axée sur les résultats que requiert expressément l’art. 8. Notre Cour a récemment fait observer qu’elle ne peut « faire “en interprétant” la loi ce que le législateur a choisi de ne pas faire en l’adoptant » (*Société Radio-Canada c. SODRAC 2003 Inc.*, 2015 CSC 57, [2015] 3 R.C.S. 615, par. 53). Mais l’inverse est également vrai : les tribunaux ne peuvent « en interprétant » une loi *défaire* ce que le législateur a choisi *de faire* en l’adoptant. Si l’art. 8 reflète une politique générale mauvaise ou désuète, la solution relève du législateur, et non des tribunaux.

B. *Application aux première et deuxième conventions de renouvellement*

[33] Pour trancher le présent pourvoi, je considère qu’il suffit d’analyser la Seconde convention de renouvellement, puisque son application a été fixée rétroactivement à la date (le 1^{er} février 2009) à laquelle a pris effet la majoration du taux d’intérêt prévue par la Première convention de renouvellement. Cela dit, une hausse du taux d’intérêt

under the First Renewal Agreement, clearly does not offend s. 8.

[34] My colleague and I part company on the significance of the terms of the Second Renewal Agreement. She takes 25 percent to be the effective interest rate thereunder because it was “to be paid each month” (para. 45). She also points to the accrual of the difference between the pay rate and the interest rate as indicative of an effective rate of 25 percent, since this rate “was not to be ‘taken, reserved or exacted’ in the event of default” (para. 45).

[35] I disagree. Article 1 of the Second Renewal Agreement sets the interest rate at 25 percent *per annum*. Article 3 sets the “pay rate” (being the *per annum* rate applicable to the monthly interest payments Lougheed was required to make) at the greater of 7.5 percent and the prime interest rate plus 5.25 percent. By operation of articles 4 and 5, the difference between the interest rate of 25 percent and the pay rate accrues to the principal of the loan, but would be forgiven in the event of no default and repayment in full upon maturity. The effect of this scheme is therefore to reserve a higher charge on arrears (25 percent) than that imposed on principal money not in arrears (7.5 percent, or the prime interest rate plus 5.25 percent). The labelling of one charge as an “interest rate” and the other as a “pay rate” is of no consequence, given s. 8’s explicit concern for substance over form.

[36] My colleague also relies on a reading of the relationship between ss. 2 and 8 in concluding that the latter must be read narrowly to allow for some

déclenchée par le seul écoulement du temps (et non par suite d’un défaut de paiement), telle la hausse imposée en vertu de la Première convention de renouvellement, ne contrevient manifestement pas à l’art. 8.

[34] Ma collègue et moi divergeons d’opinions en ce qui a trait à la signification des conditions de la Seconde convention de renouvellement. Elle considère que le taux d’intérêt effectif en vertu de cette convention était de 25 pour 100, parce qu’il devait « être payé chaque mois » (par. 45). Elle ajoute que le fait que les sommes représentant la différence entre le taux payable et le taux d’intérêt stipulé s’accumulent est indicatif de l’application d’un taux d’intérêt effectif de 25 pour 100, étant donné que ce taux « n’était pas “retenu, réservé ou exigé” en cas de défaut de paiement uniquement » (par. 45).

[35] Je ne suis pas d’accord. L’article 1 de la Seconde convention de renouvellement fixe le taux d’intérêt à 25 pour 100 par année. L’article 3 établit le « taux payable » (en l’occurrence le taux annuel applicable aux paiements mensuels d’intérêt que devait effectuer Lougheed) au plus élevé des taux suivants : 7,5 pour 100 ou le taux préférentiel plus 5,25 pour 100. Par l’effet des art. 4 et 5, la différence entre les intérêts calculés selon le taux d’intérêt de 25 pour 100 et ceux calculés suivant le taux payable s’ajoute au capital du prêt, mais le créancier renonce à cette somme s’il y a absence de défaut de paiement et s’il y a remboursement intégral à l’échéance. Cette formule a donc pour effet de réserver une charge plus élevée (25 pour 100) sur les arrérages que celle imposée sur le principal non arriéré (7,5 pour 100 ou le taux préférentiel plus 5,25 pour 100). Le fait de qualifier une charge de « taux d’intérêt » et l’autre charge de « taux payable » est sans conséquence, puisque l’art. 8 met explicitement l’accent sur le fond plutôt que sur la forme.

[36] Ma collègue s’appuie également sur une lecture corrélatrice de l’art. 2 et de l’art. 8 pour conclure que la seconde disposition doit être

discounts — specifically, “a discount . . . to provide relief from a higher rate of interest for which payment is already due” (para. 54). She cites *North West Life Assur. Co. of Can. v. Kings Mount Hldg. Ltd.* (1987), 15 B.C.L.R. (2d) 376 (C.A.), in support.

[37] While I agree that the arrangement provided in *North West* does not run afoul of s. 8, it is distinguishable from the Second Renewal Agreement. The arrangement in *North West* imposed an initial rate of 19 percent. When the borrower defaulted, the parties extended the term and allowed for a reduced rate of 13 percent were the loan paid on time. In the instant case, however, the interest rate escalated over the course of the loan to 25 percent, followed by “relief” under the Second Renewal Agreement amounting to a conditional reduction to an interest rate that was still *nearly three times the originally agreed-upon rate*.

IV. Conclusion and Disposition

[38] I would allow the appeal with costs in this Court and in the courts below. Section 8 of the *Interest Act* applies with equal force to mortgage terms imposing by way of penalty a higher rate in the event of default, and reserving by way of discount a lower rate in the event of no default. It follows that the 25 percent *per annum* rate of interest set by the Second Renewal Agreement is void. The interest rate in force under the Second Renewal Agreement as of February 1, 2009 shall be set at the higher of 7.5 percent and the prime interest rate plus 5.25 percent.

interprétée étroitement, de façon à permettre certains escomptes — plus précisément « un escompte [. . .] en vue d’atténuer les obligations financières découlant de l’application d’un taux d’intérêt plus élevé en vertu duquel des paiements sont déjà exigibles » (par. 54). Au soutien de cette conclusion, elle invoque l’arrêt *North West Life Assur. Co. of Can. c. Kings Mount Hldg. Ltd.* (1987), 15 B.C.L.R. (2d) 376 (C.A.).

[37] Bien que je reconnaisse que l’arrangement dont il était question dans *North West* ne contrevient pas à l’art. 8, il peut néanmoins être distingué d’avec la Seconde convention de renouvellement. Dans *North West*, le taux initial imposé dans l’arrangement était de 19 pour 100. Lorsque l’emprunteur a manqué à ses obligations, les parties ont prolongé la durée de la convention et stipulé que le taux d’intérêt applicable serait réduit à 13 pour 100 si le prêt était remboursé dans le délai imparti. En l’espèce, toutefois, le taux d’intérêt a grimpé à 25 pour 100 pendant la durée du prêt, puis, dans le cadre de la Seconde convention de renouvellement, il a fait l’objet d’un « assouplissement » sous forme d’une réduction conditionnelle l’abaissant à un taux qui demeurait néanmoins *presque trois fois supérieur au taux convenu originalement*.

IV. Conclusion et dispositif

[38] Je suis d’avis d’accueillir le pourvoi, avec dépens devant notre Cour et devant les juridictions inférieures. L’article 8 de la *Loi sur l’intérêt* s’applique avec autant de force aux conditions hypothécaires imposant un taux plus élevé en guise de pénalité applicable en cas de défaut de paiement, qu’aux conditions réservant un taux plus bas en guise d’escompte applicable en l’absence de défaut de paiement. Le taux d’intérêt annuel de 25 pour 100 fixé par la Seconde convention de renouvellement est donc annulé. Le taux d’intérêt en vigueur à compter du 1^{er} février 2009 en vertu de la Seconde convention de renouvellement est établi au plus élevé des taux suivants : 7,5 pour 100 ou le taux préférentiel plus 5,25 pour 100.

The reasons of Abella, Moldaver and Côté JJ. were delivered by

CÔTÉ J. (dissenting) —

I. Introduction

[39] I part ways with my colleague Brown J. because I am of the view that the “rate of interest payable on principal money not in arrears” under the Second Renewal Agreement is actually 25 percent. As a result, the Second Renewal cannot be said to have had the “effect” of increasing the charge on arrears, which means that s. 8 of the *Interest Act*, R.S.C. 1985, c. I-15, is not engaged. This ground alone provides a sufficient basis for dismissing the appeal.

[40] In any event, I am of the view that s. 8 of the *Interest Act* does not prohibit a “forgiving discount” — that is, a discount which provides the borrower with some relief from a rate of interest that is chargeable under an agreement. Section 2 of the *Interest Act* states the general rule that “any rate of interest or discount that is agreed on” is permitted. As an exception to this foundational rule, s. 8 should be read narrowly and its application limited so as to fulfill its purpose of protecting struggling mortgage debtors. In the instant case, the Second Renewal Agreement provided Lougheed Block Inc. with a less onerous path to fulfill its payment obligations and protect its equity. As a result, the Second Renewal Agreement does not offend s. 8.

II. The Second Renewal Agreement Did Not Have the “Effect” of Increasing the Charge on Arrears

[41] In my colleague’s view, the only question that needs to be answered when applying s. 8 is whether the impugned provision had the “effect” of increasing

Version française des motifs des juges Abella, Moldaver et Côté rendus par

LA JUGE CÔTÉ (dissidente) —

I. Introduction

[39] Je ne peux me rallier à l’opinion de mon collègue le juge Brown, car je suis d’avis que le « taux d’intérêt payable sur le principal non arriéré » prévu à la Seconde convention de renouvellement est en fait de 25 pour 100. Ainsi, la Seconde convention de renouvellement n’a pas eu pour « effet » d’augmenter les charges sur les arrérages et l’art. 8 de la *Loi sur l’intérêt*, L.R.C. 1985, c. I-15, n’entre pas en jeu. Ce motif constitue à lui seul une raison suffisante pour rejeter le pourvoi.

[40] Quoi qu’il en soit, j’estime que l’art. 8 de la *Loi sur l’intérêt* ne prohibe pas les « escomptes libératoires » — c’est-à-dire les escomptes qui libèrent dans une certaine mesure l’emprunteur des obligations découlant de l’application du taux d’intérêt exigible aux termes d’une convention. L’article 2 de la *Loi sur l’intérêt* énonce la règle générale précisant que « le taux d’intérêt ou d’escompte qui est convenu » est permis. L’article 8 étant une exception à cette règle fondamentale, il doit être interprété étroitement et son champ d’application doit être limité à ce qui est nécessaire à la réalisation de son objet, à savoir la protection des débiteurs hypothécaires en difficulté. En l’espèce, la Seconde convention de renouvellement offrait à Lougheed Block Inc. un moyen moins onéreux de s’acquitter de ses obligations financières et de protéger son avoir propre. En conséquence, la Seconde convention de renouvellement ne contrevient pas à l’art. 8.

II. La Seconde convention de renouvellement n’a pas eu pour « effet » d’augmenter les charges sur les arrérages

[41] De l’avis de mon collègue, la seule question à laquelle il faut répondre lorsqu’il s’agit d’appliquer l’art. 8 consiste à se demander si la clause

the charge on arrears. Before answering that question, however, we must first determine what the “rate of interest payable on principal money not in arrears” is.

[42] In my view, the answer is straightforward. The provisions of the Second Renewal Agreement are crystal clear. The “rate of interest payable on principal money not in arrears” was set at 25 percent throughout the entire term of the agreement, and was to be applied consistently to both principal money not in arrears and principal money or interest in arrears.

[43] The Second Renewal Agreement provides as follows:

1. Interest shall be calculated, on the full outstanding Loan balance, at the rate of 25% per annum, compounded monthly, from February 1, 2009 until the date of repayment in full.

. . .

3. [Lougheed] shall be required to make monthly payments, on or before the 15th day of each and every month starting May 15, 2009 and ending January 15, 2010, in an amount equal to the greater of 7.5% per annum, compounded and payable monthly, and Equitable Trust Company Prime Rate + 5.25% per annum, compounded and payable monthly (the “Pay Rate”).
4. The difference between the interest payable on the loan, in accordance with paragraph 1 and the interest actually paid at the Pay Rate shall accrue on the Loan (the “Accrued Interest”).

. . .

By signing this letter, you also hereby acknowledge that:

. . .

contractuelle contestée avait pour « effet » d’augmenter les charges sur les arrérages. Cependant, avant de répondre à cette question, il faut au préalable déterminer quel est le « taux d’intérêt payable sur le principal non arriéré ».

[42] Selon moi, la réponse est simple. Les clauses de la Seconde convention de renouvellement sont limpides. Le « taux d’intérêt payable sur le principal non arriéré » qui a été convenu a été fixé à 25 pour 100 pour toute la durée de la convention et il devait s’appliquer de façon uniforme à la fois au principal non arriéré et aux arrérages de principal ou d’intérêt.

[43] La Seconde convention de renouvellement comporte notamment les clauses suivantes :

[TRADUCTION]

1. L’intérêt doit être calculé sur l’ensemble du solde impayé du prêt, au taux de 25 pour 100 par année, composé mensuellement, du 1^{er} février 2009 jusqu’à la date du remboursement intégral.

. . .

3. [Lougheed] doit effectuer mensuellement, au plus tard le 15^e jour de chaque mois à partir du 15 mai 2009 jusqu’au 15 janvier 2010, des paiements correspondant au montant établi en appliquant le plus élevé des taux suivants : 7,5 pour 100 par année, composé et payable mensuellement, ou le taux préférentiel consenti par L’Équitable, Compagnie de fiducie, + 5,25 pour 100 par année, composé et payable mensuellement (le « Montant payé » (« Pay Rate » dans le texte original)).
4. La différence entre les intérêts payables sur le prêt conformément au paragraphe 1 et les intérêts effectivement payés suivant le Montant payé s’ajoute au prêt (les « Intérêts accumulés » (« Accrued Interest » dans le texte original)).

. . .

En signant la présente lettre, vous reconnaissez également ce qui suit :

. . .

2. The interest rate payable is 25% per annum, calculated and payable monthly; [Emphasis added.]

[44] By the express terms of the parties' agreement, the interest rate payable was 25 percent. This rate was not to be triggered by default or maturity; rather, it was effective throughout and had to be paid on a monthly basis, through actual disbursements and additional financing from the lender. The amount to be paid as actual disbursements was defined in clause 3 as the "Pay Rate". The remainder — that is to say, the difference between the 25 percent interest rate and the Pay Rate — was to be added each month to the principal of the loan pursuant to clause 4. In other words, it was to be paid monthly through additional interim financing. I stress that interest charges calculated on the basis of the 25 percent rate were to be paid monthly, and not simply "taken, reserved or exacted" in the event of default. According to the clear wording of the Second Renewal Agreement, interest was to be charged each month on the *entire* principal of the loan, which included the amounts added to the principal as interim financing to cover the difference between the agreed interest rate of 25 percent and the Pay Rate.

[45] My colleague finds that in its "effect", the Second Renewal Agreement reserved a higher charge on arrears (25 percent) than the one imposed on principal money not in arrears (the Pay Rate). I respectfully disagree. The 25 percent rate was not to be "taken, reserved or exacted" in the event of default; it was to be paid each month throughout the entire term of the Second Renewal Agreement. That is the way it was booked and that is the way the parties understood it. The possibility of having a portion of these interest payments forgiven does not have the "effect" of reducing the interest that was to be paid monthly on principal money not in arrears.

2. Le taux d'intérêt payable est de 25 pour 100 par année, calculé et payable mensuellement; [Je souligne.]

[44] Selon les termes expressément convenus entre les parties, le taux d'intérêt payable était de 25 pour 100. Ce taux ne devenait pas applicable uniquement en cas de défaut de paiement ou à l'échéance; il constituait plutôt le taux qui était en vigueur pendant toute la durée de la convention et qui était payable mensuellement, par voie de décaissements effectifs effectués par la débitrice et au moyen de fonds additionnels avancés par le prêteur. Le montant de ces décaissements effectifs était défini à la clause 3 et qualifié de « Montant payé ». La différence entre ces décaissements effectifs et les paiements d'intérêt au taux de 25 pour 100 devait être ajoutée chaque mois au capital du prêt en application de la clause 4. En d'autres termes, cette somme était payable mensuellement au moyen de fonds additionnels avancés à titre intérimaire. Je tiens à souligner que le montant d'intérêt calculé au taux de 25 pour 100 devait être payé mensuellement et non simplement « retenu, réservé ou exigé » en cas de défaut. Selon le texte clair des clauses de la Seconde convention de renouvellement, l'intérêt était payable chaque mois sur *la totalité* du capital du prêt, y compris sur les sommes ajoutées au prêt en raison du financement intérimaire consenti pour permettre d'acquitter la différence entre les paiements calculés au taux d'intérêt convenu de 25 pour 100 et ceux correspondant au « Montant payé ».

[45] Mon collègue conclut que l'« effet » de la Seconde convention de renouvellement était de réserver des charges plus élevées sur les arrérages (au taux de 25 pour 100) que celles imposées sur le principal non arriéré (en vertu de ce qu'il appelle le « taux payable » (« Pay Rate »)). Avec égards, je suis en désaccord. Le taux de 25 pour 100 n'était pas « retenu, réservé ou exigé » en cas de défaut de paiement uniquement; il devait être payé chaque mois pendant toute la durée de la Seconde convention de renouvellement. C'est ainsi que les intérêts calculés suivant ce taux étaient comptabilisés et considérés par les parties. La possibilité que

Consequently, s. 8 is not engaged. I would dismiss the appeal on the basis of this ground alone.

III. Section 8 Does Not Prohibit All Discounts

[46] Alternatively, I find that the appeal could also have been dismissed on the basis that s. 8 does not prohibit discounts designed to provide relief from a higher rate of interest payable, as is the case for the Second Renewal Agreement.

[47] As I mentioned above, my colleague is of the view that the only question to be asked when applying s. 8 is whether the impugned provision had the “effect” of increasing the charge on arrears. According to him, there is no room for commercial context in this analysis. I agree with my colleague that courts should not take it upon themselves to tailor s. 8 to modern commercial preferences; that is the role of Parliament. However, a purposive and contextual analysis of s. 8 requires that the commercial context be considered. In the instant case, the impugned discount, viewed in light of the circumstances in which it was agreed upon, provided Lougheed with a less onerous path to fulfill its payment obligations that were then due under the First Renewal Agreement. Holding that the 25 percent interest rate provided for in the Second Renewal Agreement is invalid would not give effect to Parliament’s protective purpose, as my colleague understands it. Rather, it would reward Lougheed with an unmerited windfall.

le débiteur puisse être libéré d’une partie de ces paiements d’intérêt n’a pas eu pour « effet » de réduire l’intérêt qui était payable mensuellement sur le principal non arriéré. En conséquence, l’art. 8 n’entre pas en jeu. Je rejeterais le pourvoi sur la base de ce seul motif.

III. L’article 8 ne prohibe pas tout escompte

[46] Subsidiairement, je conclus que le pourvoi aurait pu également être rejeté au motif que l’art. 8 ne prohibe pas les escomptes visant à libérer dans une certaine mesure le débiteur d’obligations découlant de l’application d’un taux d’intérêt plus élevé par ailleurs exigible, comme c’est le cas de la Seconde convention de renouvellement en l’espèce.

[47] Tel que je l’ai mentionné plus tôt, mon collègue est d’avis que la seule question à laquelle il faut répondre dans le cadre de l’analyse requise sous l’art. 8 consiste à se demander si la clause contractuelle contestée a pour « effet » d’augmenter les charges sur les arriérés. Selon lui, il n’y a pas place pour des considérations d’ordre commercial dans cette analyse. Je suis d’accord avec mon collègue pour dire que les tribunaux ne devraient pas prendre l’initiative d’adapter l’art. 8 en fonction de préférences commerciales modernes; c’est le rôle du Parlement. Toutefois, l’analyse téléologique et contextuelle effectuée sous l’art. 8 requiert la prise en compte du contexte commercial. Considéré à la lumière des circonstances dans lesquelles il a été convenu, l’escompte contesté en l’espèce procurait à Lougheed une solution moins onéreuse pour s’acquitter des obligations financières que lui imposait la Première convention de renouvellement. Conclure à l’invalidité du taux d’intérêt de 25 pour 100 convenu dans la Seconde convention de renouvellement ne permettrait pas de réaliser l’objectif de protection visé par le législateur fédéral, tel que l’interprète mon collègue. Une telle conclusion aurait plutôt pour résultat de faire bénéficier Lougheed d’un avantage qu’elle n’a pas mérité.

[48] Section 2 of the *Interest Act* affirms freedom of contract in the law of lending and, in so doing, expressly permits discounts: “. . . any person may stipulate for . . . any rate of interest or discount that is agreed on”. Section 8 sets out an exception to the foundational principle of freedom of contract by prohibiting increased charges on arrears. However, as my colleague observes, it does not expressly prohibit discounts. The absence of the term “discount” from s. 8 — and its corresponding presence in s. 2 — must inform our interpretation, since every word of a statute must be found to have a meaning and a function (R. Sullivan, *Sullivan on the Construction of Statutes* (6th ed. 2014), at p. 211; *Communities Economic Development Fund v. Canadian Pickles Corp.*, [1991] 3 S.C.R. 388, at p. 408) and since it is settled law that each provision of a statute is presumed to have been drafted with the others in mind (Sullivan, at pp. 211 and 405-6; *Inland Revenue Commissioners v. Hinchy*, [1960] A.C. 748, at p. 766, per Lord Reid).

[49] In this regard, the legislative history of the *Interest Act* is telling. The earliest incarnation of what are now ss. 2 and 8 of the *Interest Act* — s. 97 of *The Canada Joint Stock Companies' Act, 1877*, S.C. 1877, c. 43 — expressly mentioned and prohibited discounts which have the effect of increasing charges on arrears:

97. The Company may stipulate for, take, reserve and exact any rate of interest or discount that may be lawfully taken by individuals, or in the Province of Quebec by incorporated Companies under like circumstances, and may also receive an annual payment on any loan by way of a sinking fund for the gradual extinction of such loan, upon such terms and in such manner as may be regulated by the by-laws of the Company: Provided always, that no fine or penalty shall be stipulated for, taken, reserved or exacted in respect of arrears of principal or interest, which shall have the effect of increasing the charge in respect of arrears beyond the rate of interest or discount on the loan.

[50] Given that s. 8 establishes an exception to the general rule that discounts are permitted, it must be read narrowly and limited to what is necessary

[48] L'article 2 de la *Loi sur l'intérêt* confirme la liberté contractuelle en droit du financement et, ce faisant, il autorise expressément les escomptes : « . . . une personne peut stipuler [. . .] le taux d'intérêt ou d'escompte qui est convenu ». L'article 8 constitue une exception au principe fondamental de la liberté contractuelle lorsqu'il prohibe la majoration des charges sur les arrérages. Cependant, comme le fait remarquer mon collègue, cet article n'interdit pas expressément les escomptes. L'absence du mot « escompte » à l'art. 8 — et, à l'inverse, sa présence à l'art. 2 — doivent guider notre interprétation, étant donné que chaque mot d'une loi doit se voir attribuer un sens et une fonction (R. Sullivan, *Sullivan on the Construction of Statutes* (6^e éd. 2014), p. 211; *Fonds de développement économique local c. Canadian Pickles Corp.*, [1991] 3 R.C.S. 388, p. 408), et que, selon un principe bien établi, chaque disposition d'une loi est présumée avoir été rédigée en fonction des autres (Sullivan, p. 211, 405-406; *Inland Revenue Commissioners c. Hinchy*, [1960] A.C. 748, p. 766, lord Reid).

[49] À cet égard, l'historique de la *Loi sur l'intérêt* est révélateur. La toute première version législative de ce que sont les art. 2 et 8 actuels de la *Loi sur l'intérêt*, en l'occurrence l'art. 97 de l'*Acte des Compagnies par actions en Canada, 1877*, S.C. 1877, c. 43, mentionnait et prohibait expressément les escomptes ayant pour effet d'augmenter les charges sur les arrérages :

97. La compagnie pourra stipuler, prendre, retenir et exiger tout intérêt ou escompte qui pourra être légalement pris par les particuliers ou, dans la Province de Québec, par ces compagnies incorporées, dans les mêmes circonstances, et elle pourra aussi recevoir sur ses prêts un paiement annuel à titre de fonds d'amortissement pour l'extinction graduelle de ce prêt, aux conditions et de la manière que les règlements de la compagnie établiront; pourvu toujours qu'aucune amende ou pénalité ne sera stipulée, prise, retenue ou exigée à l'égard des arrérages de principal ou d'intérêt, qui aurait l'effet d'accroître les charges à l'égard des arrérages au-delà du taux d'intérêt ou d'escompte sur le prêt.

[50] L'article 8 étant une exception à la règle générale selon laquelle les escomptes sont permis, il doit être interprété étroitement et son champ

to fulfill its purpose: *Air Canada v. British Columbia*, [1989] 1 S.C.R. 1161, at p. 1207; see also *McDiarmid Lumber Ltd. v. God's Lake First Nation*, 2006 SCC 58, [2006] 2 S.C.R. 846, at para. 39.

[51] In the context of the case at bar, this narrow reading is appropriate. As Professor Ruth Sullivan points out, “[i]t is impossible for drafters to spell out every qualification or limitation that might appropriately apply in a given set of circumstances”, which means that it may be appropriate to narrow the application of a legislative provision in order to remain faithful to the legislature’s intent: pp. 195-96; *Apotex Inc. v. Merck & Co. Inc.*, 2009 FCA 187, [2010] 2 F.C.R. 389, at paras. 88-89. Such an approach appears to have been followed by this Court: *Montréal (City) v. 2952-1366 Québec Inc.*, 2005 SCC 62, [2005] 3 S.C.R. 141; *Bristol-Myers Squibb Co. v. Canada (Attorney General)*, 2005 SCC 26, [2005] 1 S.C.R. 533.

[52] The purpose of s. 8 can be gathered from the legislative history and the debate that led up to the enactment of the *Act relating to Interest on moneys secured by Mortgage of Real Estate*, S.C. 1880, c. 42. In *Reliant Capital Ltd. v. Silverdale Development Corp.*, 2006 BCCA 226, 270 D.L.R. (4th) 717, Finch C.J.B.C. stated the following at para. 48:

Throughout much of the debate, money lenders were viewed in an unfavourable light and were held largely responsible for the ruin of many farmers and the resulting exodus of farmers from Canada to the United States. Members expressed concern that the real rates of interest were often not clear to borrowers; that the rates of interest were exorbitant; that the fines for arrears were often unknown to or not present in the minds of borrowers; and that borrowers were often trapped by long loans.

[53] Some of these concerns were addressed in various provisions of the resulting Act. For present

d’application doit être limité à ce qui est nécessaire à la réalisation de son objet (*Air Canada c. Colombie-Britannique*, [1989] 1 R.C.S. 1161, p. 1207; voir aussi *McDiarmid Lumber Ltd. c. Première Nation de God’s Lake*, 2006 CSC 58, [2006] 2 R.C.S. 846, par. 39).

[51] Dans le contexte de la présente affaire, cette interprétation étroite est appropriée. Ainsi que le souligne la professeure Ruth Sullivan, comme [TRADUCTION] « [i] est impossible pour les rédacteurs de prévoir toute réserve ou limite qui pourrait à juste titre s’appliquer dans une situation donnée », il peut être indiqué de restreindre le champ d’application d’une disposition législative afin de demeurer fidèle à l’intention du législateur (p. 195-196; *Apotex Inc. c. Merck & Co. Inc.*, 2009 CAF 187, [2010] 2 R.C.F. 389, par. 88-89). Cette approche semble avoir déjà été suivie par notre Cour (*Montréal (Ville) c. 2952-1366 Québec Inc.*, 2005 CSC 62, [2005] 3 R.C.S. 141; *Bristol-Myers Squibb Co. c. Canada (Procureur général)*, 2005 CSC 26, [2005] 1 R.C.S. 533).

[52] L’objet de l’art. 8 peut être dégagé de l’historique de l’*Acte concernant l’intérêt sur les deniers garantis par hypothèque sur propriété foncière*, S.C. 1880, c. 42, ainsi que des débats qui ont précédé son adoption. Dans *Reliant Capital Ltd. c. Silverdale Development Corp.*, 2006 BCCA 226, 270 D.L.R. (4th) 717, par. 48, le juge en chef Finch de la Cour d’appel de la Colombie-Britannique a dit ce qui suit à cet égard :

[TRADUCTION] Pendant la majeure partie des débats, les prêteurs étaient perçus sous un jour défavorable et ils étaient dans une large mesure tenus pour responsables de la ruine de nombreux agriculteurs et de l’exode de fermiers canadiens vers les États-Unis qui en a résulté. Les députés se sont dits préoccupés par le fait que, dans bien des cas, le taux d’intérêt véritable n’était pas clair pour les emprunteurs; que les taux d’intérêt étaient exorbitants; que fréquemment les emprunteurs ignoraient l’existence de pénalités à l’égard des arrrages ou n’y étaient pas attentifs; et que ces emprunteurs se retrouvaient souvent emprisonnés dans des prêts de longue durée.

[53] Le législateur a répondu à certaines de ces préoccupations dans différentes dispositions de la

purposes, there appears to have been one principal mischief which prompted Parliament to introduce s. 3 of that Act, whose wording survives substantially into modern times as s. 8 of the *Interest Act*. Namely, it was considered an abusive practice for lenders to impose a higher fine, penalty or interest rate on defaulting debtors who were already having difficulty meeting their payment obligations. The drafters appear to have been concerned that such higher charges would make it all but impossible for debtors to repay their debts, protect their equity and avoid foreclosure: *Reliant Capital*, at paras. 48-55; *P.A.R.C.E.L. Inc. v. Acquaviva*, 2015 ONCA 331, 126 O.R. (3d) 108, at para. 51; T. G. W. Telfer, “Preliminary Background Paper on the Canada Interest Act” (online), at para. 31, citing *Debates of the House of Commons*, vol. VIII, 2nd Sess., 4th Parl., March 31, 1880, at p. 963; M. A. Waldron, “The Federal Interest Act: It Sure is Broke, But is it Worth Fixin’?” (1997), 29 *Can. Bus. L.J.* 161, at pp. 164-65.

[54] My colleague Brown J. concludes that discounts will generally have the “effect” of increasing charges on arrears, but I would note that not *all* discounts, viewed in their commercial context, will undermine the intended protection for struggling debtors. In some cases, a discount may be introduced in a renewal agreement to provide relief from a higher rate of interest for which payment is already due. Such an agreement can hardly be said to be unfair or tainted by abuse, coercion, intimidation or penalty: *Langley Lo-Cost Builders Ltd. v. 474835 B.C. Ltd.*, 2000 BCCA 365, 140 B.C.A.C. 182, at para. 100; *York Ventures Ltd. v. 0775740 B.C. Ltd.*, 2015 BCSC 1105, at para. 43 (CanLII).

[55] The British Columbia Court of Appeal considered one such discount in *North West Life Assur. Co. of Can. v. Kings Mount Hldg. Ltd.* (1987), 15 B.C.L.R. (2d) 376. In that case, an initial mortgage

loi qui en a découlé. Pour les besoins du présent pourvoi, il semble qu’une situation préjudiciable en particulier ait incité le législateur à édicter l’art. 3 de cette loi, disposition dont le texte subsiste encore pour l’essentiel de nos jours et constitue l’art. 8 de la *Loi sur l’intérêt*. Plus précisément, on considérait abusif de la part des prêteurs d’imposer une amende, une pénalité ou un taux d’intérêt plus élevé à des débiteurs défaillants qui éprouvaient déjà de la difficulté à s’acquitter de leurs obligations financières. Les rédacteurs semblaient craindre que, en raison de ces charges plus élevées, il soit pratiquement impossible pour les débiteurs de rembourser leurs dettes, de protéger leur avoir propre et d’éviter la forclusion (*Reliant Capital*, par. 48-55; *P.A.R.C.E.L. Inc. c. Acquaviva*, 2015 ONCA 331, 126 O.R. (3d) 108, par. 51; T. G. W. Telfer, « Document d’information sur la Loi canadienne sur l’intérêt » (en ligne), par. 31, citant les *Débats de la Chambre des communes*, vol. VIII, 2^e sess., 4^e lég., 31 mars 1880, p. 972; M. A. Waldron, « The Federal Interest Act : It Sure is Broke, But is it Worth Fixin’? » (1997), 29 *Rev. can. dr. comm.* 161, p. 164-165).

[54] Bien que mon collègue le juge Brown conclue que les escomptes ont généralement pour « effet » d’augmenter les charges sur les arrérages, je tiens à souligner que ce ne sont pas *tous* les escomptes qui, si on les considère dans leur contexte commercial particulier, affaiblissent la protection dont sont censés bénéficier les débiteurs en difficulté. En effet, dans certains cas un escompte peut être convenu dans une convention de renouvellement en vue d’atténuer les obligations financières découlant de l’application d’un taux d’intérêt plus élevé en vertu duquel des paiements sont déjà exigibles. De telles conventions peuvent difficilement être qualifiées d’inéquitables ou d’abusives, ou encore de pénalités ou de mesures de coercition, de contrainte ou d’intimidation (*Langley Lo-Cost Builders Ltd. c. 474835 B.C. Ltd.*, 2000 BCCA 365, 140 B.C.A.C. 182, par. 100; *York Ventures Ltd. c. 0775740 B.C. Ltd.*, 2015 BCSC 1105, par. 43 (CanLII)).

[55] La Cour d’appel de la Colombie-Britannique a examiné un escompte de ce genre dans *North West Life Assur. Co. of Can. c. Kings Mount Hldg. Ltd.* (1987), 15 B.C.L.R. (2d) 376. Dans cette affaire, la

agreement provided for a 19 percent rate of interest. The borrower had difficulty meeting its payment obligations, and a renewal was agreed to. That renewal agreement stipulated a 19 percent interest rate — continuing the rate applicable under the parties' initial agreement — but provided a discounted 13 percent interest rate in the event of timely payment. The Court of Appeal concluded that it was “not persuaded that the provisions of benefit by way of forgiveness for timely payment of the mortgage debt offends the statute” (p. 380). While my colleague Brown J. insists that s. 8 prohibits discounts “whenever their effect is to increase the charge on the arrears” (para. 31) and that a focus on the commercial context derogates from the “purely results-oriented focus that s. 8 expressly requires” (para. 32), he nevertheless concludes that the relieving discount in issue in *North West* did not offend s. 8.

[56] In the end, these kinds of “relieving” or “forgiving” interest rate discounts will generally make it easier for struggling mortgage debtors to meet their payment obligations. At worst, they will simply leave debtors in the same situation they found themselves in under the terms of their initial agreement. If s. 8 is interpreted as prohibiting discounts of this nature, lenders could in the future be discouraged from relieving the interest burden on struggling debtors, a disturbing irony given the purpose for which s. 8 was enacted.

[57] Moreover, my colleague’s emphasis on a “purely results-oriented focus” means that borrowers in similar circumstances will benefit from a discounted interest rate regardless of the terms of their agreement or whether they pay promptly, while lenders will be deprived of the amounts a borrower had previously agreed to pay even though they have not benefited from timely payment. Concerns such as these led the courts of equity to uphold certain discounts in the 17th and 18th centuries despite the

convention hypothécaire initiale prévoyait un taux d’intérêt de 19 pour 100. L’emprunteur éprouvant de la difficulté à respecter ses obligations financières, les parties ont convenu d’un renouvellement. Cette convention de renouvellement fixait le taux d’intérêt à 19 pour 100 — reconduisant ainsi le taux stipulé dans la convention initiale intervenue entre les parties — mais prévoyait également, à titre d’escompte, la réduction du taux d’intérêt à 13 pour 100 en cas de remboursement ponctuel. La Cour d’appel a déclaré [TRADUCTION] « ne pas être persuadée que le fait d’accorder un avantage au débiteur en l’exonérant de certaines obligations en contrepartie du remboursement ponctuel de sa dette hypothécaire contrevient au texte de la loi » (p. 380). Quoique mon collègue le juge Brown insiste sur le fait que l’art. 8 prohibe les escomptes « chaque fois qu’une telle mesure a pour effet d’élever les charges sur les arrérages » (par. 31) et que le fait de s’attacher au contexte commercial déroge « à l’analyse purement axée sur les résultats que requiert expressément l’art. 8 » (par. 32), il n’en conclut pas moins que l’escompte libératoire en cause dans *North West* ne contrevient pas à l’art. 8.

[56] Ces escomptes « libératoires » ou « exonérateurs » sous forme de réductions du taux d’intérêt permettent généralement aux débiteurs hypothécaires en difficulté de s’acquitter plus facilement de leurs obligations financières. Dans le pire des cas, ils les laissent simplement dans la même situation où ils se trouvaient suivant les conditions de leur convention initiale. Interpréter l’art. 8 comme ayant pour effet de prohiber ce genre d’escomptes risque de décourager les prêteurs d’alléger le fardeau que constitue le paiement des intérêts pour des débiteurs en difficulté, une troublante ironie compte tenu de l’objectif visé par l’adoption de l’art. 8.

[57] Qui plus est, en raison de l’importance qu’attache mon collègue à une « analyse purement axée sur les résultats », les emprunteurs se trouvant dans cette situation bénéficieraient de taux d’intérêt réduits peu importe les conditions de leur convention respective ou le fait qu’ils paient ou non promptement leur dette, alors que les prêteurs seraient pour leur part privés de sommes que des emprunteurs auraient accepté auparavant de leur payer, sans avoir bénéficié pour autant d’un remboursement ponctuel.

prohibition on imposing higher charges on arrears in mortgage loans: Lord Keeper Somers in *Strode v. Parker* (1694), 2 Vern. 316, 23 E.R. 804; Lord Keeper Wright in *Jory v. Cox* (1701), Prec. Ch. 160, 24 E.R. 77, quoted in A. C. Meredith, “A Nicety in the Law of Mortgage” (1916), 32 *L.Q.R.* 420, at pp. 421-22.

[58] The Second Renewal Agreement is the kind of “relieving” or “forgiving” discount I have discussed. As Justice Romaine found, at the end of the First Renewal Agreement, Lougheed was not in a position to repay the loan principal, which was then subject to a 25 percent interest rate (2012 ABQB 411, 550 A.R. 316). While this 25 percent rate under the First Renewal Agreement was subsequently challenged, a unanimous Court of Appeal found it to be valid and my colleague supports this conclusion. Lougheed, a sophisticated borrower, could have consented to foreclosure, but instead negotiated the Second Renewal Agreement on the chance that its situation would improve. The Equitable Trust Co. agreed to forbear enforcement and extended the term of the loan in return for interest payments at the 25 percent rate already due pursuant to the First Renewal Agreement. On the condition of consistent monthly payments and payment of the principal at maturity, Equitable agreed to give Lougheed a chance to relieve some of its interest burden. All in all, the Second Renewal Agreement provided Lougheed with a less onerous path to fulfill its payment obligations and protect its equity.

[59] For all relevant purposes, the Second Renewal Agreement is indistinguishable from the interest rate discount that was upheld in *North West*, an arrangement that my colleague accepts “does not run afoul” of s. 8 (para. 37). In that case, as here, a renewal agreement provided some relief, on the

Ce sont des préoccupations de cette nature qui ont amené les tribunaux d'équité, au cours des XVII^e et XVIII^e siècles, à déclarer valides certains escomptes, même s'il était interdit d'imposer des charges plus élevées sur les arrérages de prêts hypothécaires (le Lord Keeper Somers dans *Strode c. Parker* (1694), 2 Vern. 316, 23 E.R. 804; le Lord Keeper Wright dans *Jory c. Cox* (1701), Prec. Ch. 160, 24 E.R. 77, cité dans A. C. Meredith, « A Nicety in the Law of Mortgage » (1916), 32 *L.Q.R.* 420, p. 421-422).

[58] La Seconde convention de renouvellement est le genre d'escompte « libérateur » ou « exonérateur » dont j'ai parlé. Comme la juge Romaine a conclu, à la fin de la période visée par la Première convention de renouvellement, Lougheed n'était pas en mesure de rembourser le capital du prêt, lequel était alors assujéti à un taux d'intérêt de 25 pour 100 (2012 ABQB 411, 550 A.R. 316). Bien que ce taux convenu dans la Première convention de renouvellement ait subséquentement été contesté, la Cour d'appel l'a à l'unanimité jugé valide et cette conclusion n'est pas modifiée par mon collègue. Lougheed, un emprunteur avisé, aurait pu consentir à la forclusion, mais elle a plutôt négocié la Seconde convention de renouvellement dans l'espoir que sa situation s'améliorerait. Équitable a accepté de renoncer à l'exécution de la convention et a prolongé la durée du prêt en contrepartie d'un intérêt au taux de 25 pour 100, taux déjà prévu par la Première convention de renouvellement. À la condition que les paiements mensuels soient effectués régulièrement et que le capital soit remboursé à l'échéance, Équitable a accepté d'accorder à Lougheed la possibilité de se libérer d'une partie de son fardeau au titre des intérêts. En définitive, la Seconde convention de renouvellement fournissait à Lougheed une solution moins onéreuse pour s'acquitter de ses obligations financières et protéger son avoir propre.

[59] En pratique, la Seconde convention de renouvellement ne se distingue pas de l'escompte relatif à une réduction du taux d'intérêt dont la validité a été confirmée dans l'affaire *North West*, arrangement qui, comme l'a reconnu mon collègue, « ne contrevient pas » à l'art. 8 (par. 37). Dans cette

condition of prompt payment, from a rate of interest that had previously been payable and due. We all agree that the 25 percent interest rate that was payable and due at the time of negotiation of the Second Renewal Agreement was valid. The Second Renewal Agreement was therefore genuinely relieving. To complain of the difference between the original interest rate and the discounted rate under the Second Renewal Agreement is to disregard the fact that the interest rate had been validly increased to 25 percent during the last month of the First Renewal Agreement.

IV. Conclusion and Disposition

[60] In sum, if the Second Renewal Agreement's 25 percent interest rate is held to be invalid, Lougheed will benefit from an undeserved windfall, while Equitable will be denied the interest charges due to it under its agreement even though it has not benefited from prompt payment. Section 8 cannot be applied to produce a result that is so foreign to its original purpose of protecting struggling debtors.

[61] For these reasons, I would dismiss the appeal.

Appeal allowed with costs, ABELLA, MOLDAVER and CÔTÉ JJ. dissenting.

Solicitors for the appellants: Parlee McLaws, Calgary.

Solicitors for the respondent: Reynolds, Mirth, Richards & Farmer, Edmonton.

affaire, tout comme dans celle qui nous occupe, une convention de renouvellement accordait au débiteur, à la condition qu'il rembourse promptement sa dette, un certain allègement du taux d'intérêt qui était jusque-là payable et exigible. Nous reconnaissons tous que le taux d'intérêt de 25 pour 100 qui était payable et exigible au moment de la signature de la Seconde convention de renouvellement était valide. Cette convention avait donc un caractère véritablement libératoire. Se plaindre de l'écart entre le taux d'intérêt original et le taux d'intérêt réduit prévu par la Seconde convention de renouvellement équivaut à faire abstraction du fait que le taux d'intérêt avait été validement haussé à 25 pour 100 durant le dernier mois d'application de la Première convention de renouvellement.

IV. Conclusion et dispositif

[60] En somme, si le taux d'intérêt de 25 pour 100 stipulé dans la Seconde convention de renouvellement est déclaré invalide, Lougheed profitera d'un avantage qu'elle n'a pas mérité, alors qu'Équitable sera privée de paiements d'intérêt exigibles et dus suivant la convention, sans avoir bénéficié pour autant d'un prompt remboursement. L'article 8 ne peut être appliqué d'une manière qui produirait un résultat aussi éloigné de son objectif initial, à savoir la protection des débiteurs en difficulté.

[61] Pour ces motifs, je rejeterais le pourvoi.

Pourvoi accueilli avec dépens, les juges ABELLA, MOLDAVER et CÔTÉ sont dissidents.

Procureurs des appelants : Parlee McLaws, Calgary.

Procureurs de l'intimée : Reynolds, Mirth, Richards & Farmer, Edmonton.