

**The Metropolitan Trust Company, Canada
Grundstuecksentwicklungen Lehndorff
Vermoegensverwaltung G.m.b.H. & Co.,
W.B. Sullivan Construction Limited and
R.J. Prusac Appellants;**

and

**Morenish Land Developments Limited
Respondent.**

1980: November 5; 1981: January 27.

Present: Laskin C.J. and Martland, Ritchie, Estey and McIntyre JJ.

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

Mortgages — Interest — Calculation — Payment clause providing for interest at stated rate per annum and for interest due and payable monthly.

The issue in this appeal is the proper calculation of interest payable under a mortgage. The payment clause made no provision for the compounding of interest except after default. There was no reference to the interval for the calculation of interest and no explanation as to whether interest should be calculated in advance or not in advance. Interest was to be payable monthly at a rate of thirteen per cent per annum. The mortgage contained no further terms relating to interest calculation.

The mortgagee's interpretation assumed that the mortgage provided for interest at the rate of thirteen per cent per annum calculated yearly and payable monthly. The mortgagor, on the other hand, claimed that the mortgagee was to receive by way of interest at the end of the year a sum equal to thirteen per cent per annum on the principal sum and relied on the "re-investment principle".

At first instance, the appellant-mortgagee's position was adopted but due to conflicting jurisprudence the case was referred to the Ontario Court of Appeal which reversed the lower court, finding in favour of the respondent-mortgagor.

Held: The appeal should be allowed.

The interest clause prescribed a nominal rate of interest unqualified by any provision requiring the lender to reinvest interest as and when paid during an interest calculation period. Interest received during the year was not, by the terms of the contract, required to be productively employed for the remainder of the year, and hence

**The Metropolitan Trust Company, Canada
Grundstuecksentwicklungen Lehndorff
Vermoegensverwaltung G.m.b.H. & Co.,
W. B. Sullivan Construction Limited et
R.J. Prusac Appelants;**

et

**Morenish Land Developments Limited
Intimée.**

1980: 5 novembre; 1981: 27 janvier.

Présents: Le juge en chef Laskin et les juges Martland, Ritchie, Estey et McIntyre.

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

Hypothèques — Intérêt — Calcul — Clause de remboursement prévoyant l'intérêt à un taux prescrit par an et l'intérêt dû payable mensuellement.

En l'espèce, la question en litige porte sur le calcul exact de l'intérêt payable en vertu d'une hypothèque. La clause de remboursement ne comporte aucune disposition visant à composer l'intérêt sauf en cas de défaut. On ne mentionne pas à quel rythme doit être calculé l'intérêt et rien n'indique si l'intérêt doit être calculé d'avance ou non. L'intérêt devait être payable mensuellement au taux de treize pour cent par an. L'hypothèque ne prévoit aucune autre disposition portant sur le calcul de l'intérêt.

L'interprétation de la créancière hypothécaire suppose que l'hypothèque prévoit un intérêt au taux de treize pour cent par an calculé annuellement et payable mensuellement. Par contre, la débitrice hypothécaire prétend que la créancière hypothécaire doit avoir reçu en intérêt, à la fin de l'année, une somme égale à treize pour cent du capital et elle invoque le «principe de réinvestissement».

En première instance, la position de la créancière hypothécaire appelante a été admise, mais compte tenu de la jurisprudence contraire, la cause a été référée à la Cour d'appel de l'Ontario qui a infirmé la décision de la Cour de première instance et a conclu en faveur de la débitrice hypothécaire intimée.

Arrêt: Le pourvoi est accueilli.

La clause d'intérêt prescrit un taux d'intérêt nominal qui n'est assorti d'aucune disposition obligeant le prêteur à réinvestir l'intérêt payé au cours d'une période de calcul de l'intérêt. Suivant les termes du contrat, l'intérêt reçu au cours d'une année n'a pas à être utilisé de façon à produire un revenu pour le reste de l'année;

the rate was a nominal or pure rate of interest to be used in calculating the amount to be paid to the borrower. The "deemed reinvestment" principle was not applicable even had the mortgage provided that interest be computed and paid monthly. This doctrine was not established in the mortgage and was not imported as a rule of law. The interpretation of this precise financial arrangement rested squarely on the language chosen by the parties.

Re Fobasco Ltd. and Abrams et al. (1977), 13 O.R. (2d) 342; *Standard Reliance Mortgage Corporation v. Stubbs* (1917), 55 S.C.R. 422, considered. *In re Rogers' Trusts* (1860), 1 DR. & SM. 338; applied; *Re Miglinn and Castleholm Construction Ltd.* (1974), 5 O.R. (2d) 444; *Re Tilson et al. and Dougherty* (1975), 8 O.R. (2d) 203; *Hudolin v. Premier Trust Co.* (1977), 17 O.R. (2d) 257, distinguished.

APPEAL from a decision of the Court of Appeal for Ontario¹, on a motion referred by Dupont J. Appeal allowed.

S. G. Fisher, Q.C., and *W. G. Horton*, for the appellants.

R. J. Arcand and *J. A. Ballard*, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

ESTEY J.—A practical question has arisen between the parties as to how much is owing for the discharge of a mortgage, the repayment clause of which is as follows:

Provided this Mortgage to be Void upon payment of **EIGHT MILLION TWO HUNDRED THOUSAND (\$8,200,000.00)**—Dollars of lawful money of Canada with interest at nineteen (19%) per centum per annum as follows:

the said principal sum of \$8,200,000.00 shall become due and payable on the 16th day of August 1977 and interest monthly at the said rate as well after as before maturity and both before and after default on such portion of the principal as remains from time to time unpaid on the 16th days of each and every month in each year until the principal is fully paid; the first payment of interest to be computed from the 16th day of August, 1974 upon the whole amount of principal hereby secured, to become due and payable on the 16th day of September, next 1974.

ainsi, le taux qui doit servir au calcul du montant que l'emprunteur doit payer est un taux d'intérêt nominal ou pur. Le «prétendu principe de réinvestissement» ne s'applique pas même si l'hypothèque prévoit que l'intérêt est calculé et payable mensuellement. Cette doctrine n'a pas été prévue à l'hypothèque et n'est pas admise comme principe de droit. L'interprétation de cet arrangement financier bien précis repose uniquement sur le langage que les parties ont choisi.

Jurisprudence: arrêts examinés: *Re Fobasco Ltd. and Abrams et al.* (1977), 13 O.R. (2d) 342; *Standard Reliance Mortgage Corporation c. Stubbs* (1917), 55 R.C.S. 422; arrêt suivi: *In re Rogers' Trusts* (1860), 1 DR. & SM. 338; distinction faite avec les arrêts: *Re Miglinn and Castleholm Construction Ltd.* (1974), 5 O.R. (2d) 444; *Re Tilson et al. and Dougherty* (1975), 8 O.R. (2d) 203; *Hudolin v. Premier Trust Co.* (1977), 17 O.R. (2d) 257.

POURVOI à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario¹, sur une enquête référée par le juge Dupont. Pourvoi accueilli.

S. G. Fisher, c.r., et *W. G. Horton*, pour les appellants.

R. J. Arcand et J. A. Ballard, pour l'intimée.

Version française du jugement de la Cour rendu par

LE JUGE ESTEY—Une question d'ordre pratique s'est posée aux parties quant au montant dû pour acquitter une hypothèque dont la clause de remboursement se lit comme suit:

[TRADUCTION] La présente hypothèque sera nulle moyennant le paiement de **HUIT MILLIONS DEUX CENT MILLE (\$8,200,000)** dollars en monnaie légale au Canada avec intérêt au taux de dix-neuf (19%) pour cent par an comme suit:

ladite somme de \$8,200,000 en capital sera due et exigible le 16 août 1977, et l'intérêt mensuel audit taux, tant avant qu'après échéance et tant avant qu'après défaut, sur la partie du capital impayé à différentes époques, sera dû et exigible le 16 de chaque mois de chaque année jusqu'à parfait paiement du capital; le premier paiement d'intérêt, devant être calculé à compter du 16 août 1974 sur le capital total garanti aux présentes, sera dû et exigible le 16 septembre 1974.

¹ (1979), 95 D.L.R. (3d) 698; (1979), 23 O.R. (2d) 1.

¹ (1979), 95 D.L.R. (3d) 698; (1979), 23 O.R. (2d) 1.

AND it is hereby agreed that in case default shall be made in payment of any sum to become due for interest at any time appointed for payment thereof as aforesaid, compound interest shall be payable and the sum in arrear for interest from time to time, as well after as before maturity, shall bear interest at the rate aforesaid, and in case the interest and compound interest are not paid in one (1) month from the time of default a rest shall be made, and compound interest at the rate aforesaid shall be payable on the aggregate amount then due, as well after as before maturity, and so on from time to time, and all such interest and compound interest shall be a charge upon the said lands.

(The underlined portions represent what the parties filled in on a printed form.)

The issue is concerned solely with the amount of interest owing. Since the parties have agreed upon all mathematical considerations the issue narrows down to the proper interpretation of those parts of the payment clause relating to interest. For completeness, reference should be made to a further clause in the mortgage which revealed that the mortgagor had prepaid six per cent of the interest due during the term of the mortgage and "accordingly interest is only chargeable in accordance with this mortgage at the rate of thirteen per cent per annum".

If one reduces the repayment clause to only those words dealing with the calculation and payment of interest, it reads as follows:

... with interest at nineteen (19%) per centum per annum ... payable ... monthly at the said rate as well after as before maturity and both before and after default on such portion of the principal as remains from time to time unpaid on the 16th days of each and every month in each year until the principal is fully paid; the first payment of interest to be computed from the 16th day of August, 1974 upon the whole amount of principal hereby secured, to become due and payable on the 16th day of September, next 1974.

It is to be noted that:

- (a) no provision is made in the payment clause for the compounding of interest although such provision is made in the portion dealing with the calculation and payment of interest in the event of default;

ET les parties aux présentes conviennent qu'à défaut d'effectuer le paiement d'une somme due à titre d'intérêt à une date de paiement prévue ci-dessus, l'intérêt composé sera exigible, et la somme impayée à titre d'intérêt portera intérêt, tant après qu'avant échéance, au taux indiqué ci-dessus, et à défaut de payer l'intérêt et l'intérêt composé dans un (1) mois de la date du défaut, il en sera fait le compte, et l'intérêt composé au taux indiqué ci-dessus sera exigible sur le total alors dû, tant après qu'avant échéance, et ainsi de suite à différentes époques, et tous ces intérêts et intérêts composés grèveront lesdits biens-fonds.

(Les termes soulignés représentent ce que les parties ont inscrit sur une formule imprimée.)

Le litige porte uniquement sur le montant de l'intérêt dû. Puisque les parties se sont entendues sur toutes les considérations d'ordre mathématique, la question en jeu se limite à l'interprétation qu'il convient de donner aux parties de la clause de remboursement relatives à l'intérêt. Pour compléter le tout, il faut souligner une autre disposition de l'hypothèque qui révèle que la débitrice hypothécaire avait déjà payé six pour cent de l'intérêt dû pendant la durée de l'hypothèque, et [TRADUCTION] «par conséquent seul un intérêt de treize pour cent par an est exigible à l'égard de cette hypothèque».

Si l'on réduit la clause de remboursement aux seuls mots traitant du calcul et du paiement de l'intérêt, elle se lit comme suit:

[TRADUCTION] ... avec intérêt au taux de dix-neuf (19%) pour cent par an ... et l'intérêt mensuel audit taux, tant avant qu'après échéance et tant avant qu'après défaut, sur la partie du principal impayé à différentes époques, sera dû et exigible le 16 de chaque mois de chaque année jusqu'à parfait paiement du capital; le premier paiement d'intérêt, devant être calculé à compter du 16 août 1974 sur le capital total garanti aux présentes, sera dû et exigible le 16 septembre 1974.

Il faut souligner que:

- a) la clause de remboursement ne comporte aucune disposition visant à composer l'intérêt, à la différence de la partie qui traite du calcul et du paiement de l'intérêt en cas de défaut;

- (b) there is no reference to the interval for the calculation of interest, either half yearly, quarterly, monthly, or at any other periodic interval;
- (c) there is no explanation as to whether the interest shall be calculated in advance or not in advance;
- (d) while the first payment of interest is described as being computed from a specific date and payable on a specific date one month later, no direction is made as to how subsequent payments of interest are to be computed except that interest shall become due and payable on the unpaid principal from time to time outstanding on the 16th days of each and every month.

The term of the mortgage ran from the 16th day of August, 1974 until the 16th day of August, 1977 when the entire principal sum secured fell due and became payable. The parties agreed that during the term of the mortgage the method of calculation of interest used by the mortgagee was as follows:

The subject mortgage calls for interest monthly at the rate of 19 per cent per annum. Six per cent interest on the full amount advanced and secured by the mortgage for the full term of the mortgage was paid in advance. No further calculations were made with respect to the interest paid in advance and for the purpose of all further calculations of interest the annual rate of 13 per cent was applied.

In calculating the amount due for interest on each monthly interest payment date the following calculation was made:

The principal balance outstanding on the immediately preceding interest payment date was multiplied by 13 and divided by 100 and the result was multiplied by the number of days between the immediately preceding interest payment date and interest payment date in question and the resulting figure was divided by the number of days in the year.

In many instances payments were received in return for partial discharges between normal interest payment dates. In such cases the payments were applied first in reduction of interest accrued on the previous principal balance on a per diem basis to the date of the payment. The balance of the payment was then applied in reduction of the principal balance outstanding under the mortgage. Interest on the new principal

- b) on ne mentionne pas à quel rythme doit être calculé l'intérêt, s'il doit l'être semestriellement, trimestriellement, mensuellement ou à tout autre intervalle régulier;
- c) rien n'indique si l'intérêt doit être calculé d'avance ou non;
- d) on prévoit que le premier paiement d'intérêt est calculé à partir d'une date précise et est exigible à une date précise un mois plus tard alors que rien n'indique comment calculer les paiements suivants, sauf que sur le capital impayé à différentes époques, l'intérêt sera dû et exigible le 16 de chaque mois.

L'hypothèque a été en vigueur du 16 août 1974 au 16 août 1977, date à laquelle tout le montant en capital garanti est devenu dû et exigible. Les parties ont convenu qu'au cours de la durée de l'hypothèque, le mode de calcul de l'intérêt qu'a utilisé le créancier hypothécaire était le suivant:

[TRADUCTION] L'hypothèque en cause porte intérêt payable mensuellement au taux de 19 pour cent par an. Six pour cent d'intérêt sur le montant total prêté et garanti par l'hypothèque ont été payés à l'avance pour toute la durée de l'hypothèque. Aucun autre calcul n'a été fait concernant l'intérêt payé d'avance et le taux annuel de 13 pour cent a été utilisé aux fins de tous les autres calculs d'intérêt.

Pour établir le montant d'intérêt dû à la date de chaque paiement mensuel d'intérêt, on a procédé au calcul suivant:

Le capital impayé à la date du dernier paiement d'intérêt a été multiplié par 13 et divisé par 100; le résultat a été multiplié par le nombre de jours entre la date du dernier paiement d'intérêt et la date de paiement d'intérêt visée; le résultat a été divisé par le nombre de jours dans l'année.

A plusieurs reprises, des paiements ont été faits entre les dates normales de paiement d'intérêt en échange de quittances partielles. Dans ces cas, les paiements ont d'abord été imputés à l'intérêt accumulé sur le solde en capital précédent, à tant par jour jusqu'à la date du paiement. Le solde du paiement a ensuite été imputé au capital impayé garanti par l'hypothèque. L'intérêt sur le nouveau solde était alors calculé de la

balance would then be calculated on the same basis for the balance of the normal interest payment period to determine the amount of interest owing on the next normal interest payment date.

(Excerpted from that part of the appellants' factum with which the respondent agreed.)

The mortgagee, by this method of calculation, interprets the mortgage to say that interest shall be computed at the rate of thirteen per cent per annum and payable monthly on the 16th day of each month on the principal balance outstanding during that month. This interpretation assumes that the mortgage provides for interest at the rate of thirteen per cent per annum calculated yearly and payable monthly on the 16th day of each and every month on the balance outstanding during the monthly period just completed. The mortgagor, on the other hand, says that the overriding consideration is that the mortgagee shall have received by way of interest at the end of the term of the mortgage a sum equal to thirteen per cent per annum on the principal sum from time to time outstanding. Interest under the mortgage was to be calculated annually and paid monthly rather than calculated monthly and paid monthly. The mortgagor claimed that the amount required to discharge the mortgage on August 16, 1977 was \$1,642,454.40 based upon the fact that interest had been erroneously calculated monthly and paid monthly. In taking this position, the mortgagor relies upon the "re-investment principle".

The mortgage includes a provision entitling the mortgagor to prepay the principal sum in whole or in part. It is difficult to find anything in the mortgagor's proposed interpretation of the terms to cover the computation of interest on a fluctuating principal outstanding. If the calculation were made at the beginning of the year, the mortgagee would be overcompensated; and if such calculation were made at the end of the year, the mortgagee would be undercompensated; but if the calculation is made at various times in the year by reference to the fluctuating principal outstanding, then the mortgagor's interpretation of the interest clause is inadequate to the task unless the further assumption is made that there will be an interest adjustment at the end of the year to bring the net cost of

même façon pour le reste de la période normale de paiement d'intérêt en vue d'établir le montant d'intérêt dû à la date normale de paiement d'intérêt suivante.

(Citation d'un passage du mémoire des appellants à laquelle l'intimée souscrit.)

Par ce mode de calcul, la créancière hypothécaire interprète l'hypothèque de manière que l'intérêt soit calculé au taux de treize pour cent par an et soit payable mensuellement le 16 de chaque mois sur le solde impayé du capital au cours de ce mois. Cette interprétation suppose que l'hypothèque prévoit un intérêt au taux de treize pour cent par an calculé annuellement et payable mensuellement le 16 de chaque mois sur le solde impayé au cours du mois qui vient de se terminer. Par contre, la débitrice hypothécaire prétend que ce qui importe surtout, c'est que la créancière hypothécaire ait reçu, en intérêt, à l'expiration de la durée de l'hypothèque, une somme égale à treize pour cent par an du capital demeurant impayé à certaines époques. Aux termes de l'hypothèque, l'intérêt devait être calculé annuellement et payé mensuellement, et non pas calculé mensuellement et payé mensuellement. La débitrice hypothécaire prétend que le montant requis pour acquitter l'hypothèque le 16 août 1977 est de \$1,642,454.40, étant donné que, par erreur, l'intérêt avait été calculé mensuellement et payé mensuellement. A l'appui de cette prétention, la débitrice invoque le «principe de réinvestissement».

Une disposition de l'hypothèque permet à la débitrice hypothécaire de payer par anticipation la totalité ou une partie du capital. Il est difficile de trouver dans l'interprétation que propose la débitrice hypothécaire quoi que ce soit visant le calcul de l'intérêt sur un montant variable de capital impayé. Si le calcul est fait au début de l'année, la créancière hypothécaire touche plus que ce à quoi elle a droit; et si ce calcul est fait à la fin de l'année, elle touche moins que ce à quoi elle a droit. Mais si ce calcul est fait à diverses époques de l'année par rapport au montant variable de capital impayé, alors l'interprétation de la clause d'intérêt que propose la débitrice hypothécaire ne convient pas à moins de supposer en outre qu'il y aura, à la fin de l'année, un rajustement d'intérêt

money during the year to an amount which precisely equals thirteen per cent per annum on the various amounts from time to time outstanding. There appears to be no evidence in the record (unless it be in two illegible computer print-outs to which reference was not made during argument before this Court) which explains how, or if at all, this is possible without a further articulation of the interest calculation.

The parties are agreed that the difference between the mortgagee's proposed method of calculation of interest and that proposed by the mortgagor is \$167,265.48.

The issue is narrowed down by the parties' agreement that we are not here concerned with a mortgage under which the payments of principal and interest are blended. Accordingly, we are not directly concerned with ss. 6, 7 and 8 of the *Interest Act*, R.S.C. 1970, c. I-18, since s. 2 of that Act states as follows:

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

The parties have made no reference to any other Act of Parliament relating to the issue. We are therefore left for the settlement of this dispute with the terms of the mortgage itself. The problem is a simple contest between the opening specification that interest payable shall be at nineteen per cent per annum without any reference to compounding or computation and payment of interest, and the second reference to interest which makes it payable monthly without any reference to "not in advance". Dupont J., hearing the application in the first instance in Weekly Court, concluded that the appellant-mortgagee's position was "the more convincing in the light of existing case law", but as that conclusion was contrary to that reached with reference to an identical interest payment clause in a mortgage by a fellow member of the High Court

pour ramener le loyer net de l'argent au cours de l'année à un montant qui équivaut exactement à treize pour cent par an sur les divers montants impayés à certaines époques. Il ne paraît y avoir aucune preuve au dossier (si ce n'est dans deux listages illisibles qui n'ont pas été mentionnés au cours des plaidoiries devant cette Cour) qui explique comment cela est possible sans autre éclaircissement du calcul de l'intérêt, ou même si c'est possible.

Les parties conviennent que la différence entre le mode de calcul de l'intérêt que propose la créancière hypothécaire et celui que propose la débitrice est de \$167,265.48.

Le débat est limité par l'accord des parties qu'il ne s'agit pas ici d'une hypothèque aux termes de laquelle les paiements du principal et de l'intérêt sont confondus. Par conséquent, les art. 6, 7 et 8 de la *Loi sur l'intérêt*, S.R.C. 1970, chap. I-18, ne nous concernent pas directement vu l'art. 2 de la Loi:

2. Sauf disposition contraire de la présente loi ou de toute autre loi du Parlement du Canada, une personne peut stipuler, allouer et exiger, dans tout contrat ou convention quelconque, le taux d'intérêt ou d'escompte qui est arrêté d'un commun accord.

Les parties n'ont cité aucune autre loi du Parlement se rapportant à la question en litige. Par conséquent, il ne nous reste, pour régler ce litige, que les termes de l'hypothèque elle-même. Le problème est un simple affrontement entre la stipulation introductory que l'intérêt à payer est de dix-neuf pour cent par an sans mention de l'intérêt composé ni du calcul et du paiement de l'intérêt d'une part et la deuxième mention de l'intérêt qui le rend payable mensuellement sans que soit précisée «non d'avance» d'autre part. Le juge Dupont, qui a entendu la demande en première instance en Cour des sessions hebdomadaires, a conclu que la position de la créancière hypothécaire-appelante était [TRADUCTION] «la plus convaincante à la lumière de la jurisprudence», mais comme cette conclusion était contraire à celle d'un collègue de la Haute Cour de l'Ontario dans *Re Fobasco Ltd.*

of Ontario in *Re Fobasco Ltd. and Abrams et al.*², he elected to refer the case to the Court of Appeal of Ontario pursuant to the provisions of s. 35 of *The Judicature Act*, R.S.O. 1970, c. 228. Arnup J.A., on behalf of the Court, after a thorough review of the authorities, came to the conclusion that the interpretation placed upon the interest payment clause in the mortgage by the respondent-mortgagor was correct and directed the payment out of moneys in court to the respondent-mortgagor accordingly.

There is an amazing paucity of discussion in the courts as to the meaning of the common commercial expression "per centum per annum". Both counsel relied upon the judgment of Anglin J. in this Court in *Standard Reliance Mortgage Corporation v. Stubbs*³. In the mortgage then before the Court the mortgagor was required to pay a specified constant sum monthly, which included both interest and principal, and thereafter the mortgage stipulated that the rate of interest chargeable on the principal was "ten per cent per annum". The Court found this to be a blended mortgage and consequently applied the *Interest Act, supra*. Nonetheless, the courts addressing that issue, in those proceedings, were required to interpret the expression "ten per cent per annum" where it appeared without any qualification concerning compounding or payment in advance or not in advance. By reason of the blended monthly payment, however, the mortgage did provide in effect for interest payable monthly, calculated at the rate of ten per cent per annum. Some of the discussion, particularly at p. 439 of the report, appears to deal with the question of interest under mortgages generally. Anglin J. observed:

Ten per cent per annum computed monthly is a rate materially higher than ten per cent per annum computed yearly.

This, of course, is of no assistance in answering the question as to what interest is payable under a given mortgage provision. Later on the same page it is said:

² (1977), 13 O.R. (2d) 342.

³ (1917), 55 S.C.R. 422.

*and Abrams et al.*², concernant une stipulation de paiement d'intérêt identique dans une hypothèque, il a choisi de déferer la cause à la Cour d'appel de l'Ontario conformément à l'art. 35 de *The Judicature Act*, R.S.O. 1970, chap. 228. Au nom de la Cour d'appel, le juge Arnup a conclu, après un examen approfondi de la jurisprudence, que l'interprétation que donnait la débitrice hypothécaire intimée à la clause de paiement d'intérêt de l'hypothèque était la bonne et il a par conséquent ordonné que cette dernière soit payée à même les deniers consignés à la cour.

Les discussions des tribunaux sur le sens de l'expression commerciale courante «pour cent par an» sont étonnamment rares. Les deux avocats ont invoqué la décision du juge Anglin de cette Cour dans l'affaire *Standard Reliance Mortgage Corporation c. Stubbs*³. Dans l'hypothèque alors en cause, le débiteur hypothécaire devait payer chaque mois une somme précise et fixe qui comprenait à la fois l'intérêt et le principal, et l'hypothèque prévoyait ensuite que le taux d'intérêt à payer sur le principal était de «dix pour cent par an». La Cour a conclu qu'il s'agissait d'une hypothèque mixte et a par conséquent appliqué la *Loi sur l'intérêt*, précitée. Néanmoins, dans cette affaire, les cours qui ont étudié cette question devaient interpréter l'expression «dix pour cent par an» qui ne comportait aucune réserve concernant l'intérêt composé ou le paiement d'avance ou non. Cependant, à cause du paiement mensuel mixte, l'hypothèque fixait en fait l'intérêt mensuel, calculé au taux de dix pour cent par an. Une partie de l'analyse, en particulier à la p. 439 du recueil, traite apparemment de la question des intérêts prévus aux hypothèques en général. Le juge Anglin souligne:

[TRADUCTION] Un taux de dix pour cent par an composé mensuellement est nettement plus élevé que dix pour cent par an composé annuellement.

Cela, bien sûr, n'aide pas à résoudre la question de savoir quel est l'intérêt à payer aux termes d'une disposition hypothécaire donnée. On peut noter plus loin, à la même page:

² (1977), 13 O.R. (2d) 342.

³ (1917), 55 R.C.S. 422.

If the rate be stated to be say 10% per annum, although this is not an explicit statement that the interest is to be computed yearly, such a computation is implied, and I should regard it as a sufficient statement to that effect and as precluding the computation of interest on any other than a yearly basis.

This statement is no doubt satisfactory so far as it goes, but it is not, in its terms, broad enough to embrace the present situation where the mortgagor can prepay the principal secured in whole or in part, possibly on several occasions in a single year. It must also be considered in the context of that which follows later in the same paragraph:

Unless the contrary is expressly stipulated, I would read a reservation of interest at 10% per annum as precluding computation of interest in advance. That the interest in such a case is to be computed "not in advance" is, I think, the reasonable implication from the stipulation. [Underlining added.]

This, of course, is an interpretation of the words "10% per annum" when the interest clause in question contained no further direction as to the payment of interest and the words "per annum" were nowhere qualified. The statement in the mortgage in fact was:

... the rate of interest chargeable thereon ... is 10 per cent per annum as well before as after default ...

His Lordship found this wording to be a "sufficient statement of the rate of interest that is to be calculated yearly and not in advance". In this appeal, of course, the words "per cent per annum" are followed by an explicit direction as to how the interest shall be paid and the issue therefore before us is quite different, namely what inference, if any, is to be drawn from the express provision for monthly payment of interest?

The argument presented to this Court revolved around the application of what is shortly referred to as "the reinvestment principle". It has long been said, as was reported in *Standard Reliance, supra*, that interest at the rate of ten per cent per annum calculated monthly is more than ten per cent per annum calculated yearly. This is so only if one assumes the recipient of the monthly payment puts the money to work during the balance of the year

[TRADUCTION] Si l'on indique un taux, disons, de 10 pour cent par an, bien que ce ne soit pas une indication expresse que l'intérêt doit être calculé annuellement, ce calcul est implicite, et je dois considérer qu'il s'agit d'une déclaration suffisante à cet égard qui interdit le calcul de l'intérêt autrement qu'annuellement.

Cet énoncé est certes satisfaisant dans ce contexte, mais il n'est pas, par ses termes, assez large pour englober la situation actuelle où le débiteur hypothécaire peut rembourser par anticipation une partie ou la totalité du capital garanti, possiblement en plusieurs versements au cours d'une même année. Il faut en outre l'examiner dans le contexte de ce qui suit au même alinéa:

[TRADUCTION] Sauf disposition contraire expresse, je dirais qu'une réserve d'intérêt à dix pour cent par an interdit de calculer l'intérêt d'avance. A mon avis, cette disposition a pour conséquence logique que, dans un tel cas, l'intérêt doit être calculé «non d'avance». (C'est moi qui souligne.)

Il s'agit, bien sûr, d'une interprétation des mots «dix pour cent par an» lorsque la clause d'intérêt en cause ne comporte aucune autre indication quant au paiement de l'intérêt et que les mots «par an» ne sont précisés nulle part. La clause et l'hypothèque se lisait en fait:

[TRADUCTION] ... le taux d'intérêt imputable ... est de 10 pour cent par an tant avant qu'après défaut ...

Sa Seigneurie a conclu que ces mots étaient [TRADUCTION] «un énoncé suffisant pour que le taux d'intérêt soit calculé annuellement et non d'avance». Bien sûr, en l'espèce, les mots «pour cent par an» sont suivis d'une indication expresse concernant la façon de payer l'intérêt, et la question dont nous sommes saisis est par conséquent tout à fait différente, savoir, quelle conclusion faut-il au besoin tirer de la disposition expresse visant le paiement mensuel de l'intérêt?

Les débats devant cette Cour ont tourné autour de l'application de ce qu'on appelle «le principe de réinvestissement». On admet depuis longtemps, comme l'arrêt *Standard Reliance*, précité, l'indique, que l'intérêt au taux de dix pour cent par an calculé mensuellement est supérieur à dix pour cent par an calculé annuellement. Il en est ainsi seulement si l'on suppose que le bénéficiaire du paiement mensuel réinvestit l'argent pour le reste

and consequently accumulates interest on interest. Such is not the case if x per cent per annum is payable annually. If one does not make the assumption that the interest is reinvested during the balance of the year then ten per cent per annum is the same whether paid annually or monthly. Hence the issue here really involves the application, as a quasi-rule of law, of the reinvestment principle.

The settlement of this question is not made easier by the realization that the investment world, according to the material put before the courts by the appellant, has for some time carried on business on the basis that the reinvestment principle does not operate unless expressly invoked by the terms of the mortgage.

Arnup J.A., speaking for the court below, concluded:

... that the mortgage is to be read as if the provision for interest were for interest at 13% per annum calculated yearly not in advance, but payable monthly.

He thereupon applied the so-called "reinvestment principle" taking care to point out that such does not involve a rule of law:

Rather it is a part of the exercise of logic by which, in addition to the persuasive value of the mathematics concerned, one can be satisfied that a mortgagee who is entitled to receive $x\%$ per annum calculated yearly is not being cheated if at the end of the first month he receives less than $1/12 x$, and so on throughout the year. By the use of the proper interest factor, and by applying the logic of the theory of reinvestment of the proceeds of interest payments made from time to time, the mortgagee at the end of 12 months will end up with precisely what his contract entitles him to, namely, $x\%$ on the principal advanced and outstanding, calculated yearly, not in advance.

The problem must, of course, be approached as fundamentally one of contract construction. Where the term "per annum" is unqualified by other expressions in the mortgage, the cases have consistently found that it means calculated and payable per annum. However, it also must be borne in mind that interest, however payable, accrues on a *per diem* basis, as was stated by the

de l'année et gagne ainsi un intérêt sur l'intérêt. Ce n'est pas le cas si tant pour cent par an est payable annuellement. Si l'on ne suppose pas que l'intérêt est réinvesti durant le reste de l'année, alors dix pour cent par an a la même valeur, peu importe qu'il soit payé annuellement ou mensuellement. Ainsi, la question en l'espèce soulève réellement l'application, comme une quasi-règle de droit, du principe de réinvestissement.

La solution à cette question n'est pas simplifiée quand on constate, suivant les documents que l'appelante a soumis aux tribunaux, que dans le monde de l'investissement, on considère depuis un bon moment que le réinvestissement ne joue que si l'hypothèque le prévoit expressément.

Au nom de la Cour d'appel, le juge Arnup conclut:

[TRADUCTION] ... que l'hypothèque doit s'interpréter comme si la clause d'intérêt prévoyait un intérêt de 13 pour cent par an calculé annuellement, non d'avance, mais payable mensuellement.

Il a donc appliqué le principe dit «de réinvestissement» en prenant soin de souligner que ce principe ne fait pas jouer de règle de droit:

[TRADUCTION] C'est plutôt une partie de l'exercice de logique suivant lequel, outre la valeur persuasive des chiffres en jeu, on peut constater qu'un créancier hypothécaire qui a le droit de recevoir tant pour cent par an calculé annuellement, n'est pas frustré si, à la fin du premier mois, il reçoit moins de un douzième de tant, et ainsi de suite jusqu'à la fin de l'année. En employant le facteur d'intérêt qui convient et en appliquant la logique de la théorie du réinvestissement du produit des paiements d'intérêt faits à différentes époques, le créancier hypothécaire aura reçu, à l'expiration de douze mois, exactement ce à quoi lui donne droit son contrat, c'est-à-dire tant pour cent du capital avancé et impayé, calculé annuellement, non d'avance.

Il faut bien sûr envisager le problème comme essentiellement un problème d'interprétation du contrat. Lorsque l'expression «par an» est placée seule dans l'hypothèque, la jurisprudence a toujours conclu qu'elle signifie calculé et payable par an. Cependant, il ne faut pas oublier que l'intérêt, de quelque façon qu'on le paie, court quotidienne-

Vice Chancellor in *In re Rogers' Trusts*⁴, at p. 341:

In the present case, the interest payable on the debentures, though payable half-yearly, is not an entirety, but is an accumulation of each day's interest, which accrues *de die in diem*; and which, though not presently payable, is still due.

The Court observed that while the instrument in question was a debenture it stood "in the same position as a mortgage".

Here the mortgage does not stipulate that interest shall be calculated in advance or not in advance, nor does it stipulate expressly that interest shall be calculated annually or monthly. One question therefore which must be answered is whether the expression "nineteen per cent per annum" controls or dominates the expression "payable monthly . . . on such portion of principal as remains from time to time unpaid . . .". Since the *Interest Act, supra*, does not apply, we are not assisted by the requirement in s. 6 of the Act that a mortgage state the rate of interest chargeable calculated yearly or half yearly not in advance. I therefore find the cases dealing with blended payments which import the terms of the *Interest Act, supra*, to be of little or no assistance construing the contractual provision set out in this mortgage. If, for example, the terms of the contract, given their plain meaning, have the effect of establishing a higher real rate of return on the principal sum, the result is not invalidated because of the difference between the nominal rate and the effective rate. This is of vital concern under the *Interest Act* but otherwise wholly dependent on the terms of the mortgage.

Furthermore, we are not concerned with considerations relating to compound interest, or even the distinction between interest in advance or not in advance, as none of these expressions are employed in the mortgage. Similarly, the text by H. Woodard, *Canadian Mortgages*, 1959, is quoted by Arnup J. A. and by other courts where interest computation has come up for examination, but it is of little or no assistance in resolving the

ment, comme le souligne le vice-chancelier dans *In re Rogers' Trusts*⁴, à la p. 341:

[TRADUCTION] En l'espèce, l'intérêt à payer sur les obligations, bien que payable semestriellement, n'est pas un tout, mais une accumulation de l'intérêt quotidien qui court d'un jour à l'autre, et qui, sans être exigible immédiatement, est quand même dû.

La Cour a fait remarquer que même si l'effet de commerce en question était une obligation, il était [TRADUCTION] «dans la même situation qu'une hypothèque».

L'hypothèque ici ne stipule pas que l'intérêt doit être calculé d'avance ou non, et elle ne stipule pas de façon expresse que l'intérêt doit être calculé annuellement ou mensuellement. Une question à laquelle il faut cependant répondre est de savoir si l'expression «dix-neuf pour cent par an» commande ou domine l'expression «l'intérêt mensuel . . . sur la partie du capital impayé à différentes époques, sera dû et exigible . . .». Puisque la *Loi sur l'intérêt*, précitée, ne s'applique pas, l'art. 6 de la Loi qui dispose que l'hypothèque doit énoncer le taux d'intérêt exigible calculé annuellement ou semestriellement non d'avance, ne nous est daucun secours. Je conclus donc que les décisions relatives aux paiements mixtes qui emploient les termes de la *Loi sur l'intérêt*, précitée, n'aident peu ou pas à interpréter la disposition contractuelle que comporte la présente hypothèque. Si, par exemple, les termes du contrat, compte tenu de leur sens ordinaire, ont pour effet d'établir un taux de rendement réel du capital plus élevé, le résultat n'est pas invalidé à cause de la différence entre le taux nominal et le taux effectif. C'est une préoccupation essentielle en vertu de la *Loi sur l'intérêt*, mais par ailleurs entièrement subordonnée aux termes de l'hypothèque.

En outre, nous n'avons pas à nous préoccuper de l'intérêt composé, ni même de la distinction entre l'intérêt calculé d'avance ou non, puisque l'hypothèque n'emploie aucune de ces expressions. Le juge Arnup, de même que d'autres tribunaux qui se sont penchés sur le calcul de l'intérêt, cite un extrait de l'ouvrage de H. Woodard, *Canadian Mortgages*, 1959, mais cet extrait n'aide en rien à résoudre les problèmes qui se posent ici. Il faut

⁴ (1860), 1 DR. & SM. 338.

⁴ (1860), 1 DR. & SM. 338.

problems here. It must be recognized at once that the learned author's observations on expressions frequently occurring in mortgages are predicated on the proposition that:

... all interest mathematics are based on the theory that the lender re-invests the interest received from time to time, at the same rate [as specified in the mortgage].

Aside from the fact that there is no such rule or principle of law (and Arnup J.A. indeed has pointed this out), the discussion of the reinvestment theory, in the portion of the text quoted by the Court of Appeal, is directed to the circumstance arising where interest is payable more frequently than once in each compounding or computation interval. Here we are not concerned with compound interest but rather with an agreed procedure for the payment of interest as expressed in the mortgage. There is nothing in the mortgage contract establishing a deemed reinvestment mechanism and, as already stated, the doctrine is not imported as a principle of law.

From a practical viewpoint, the assumption that the lender will reinvest interest payments when received at the rate specified in the mortgage is tantamount to establishing, without express agreement between the parties, a mythical interest fund owned by the mortgagee (since the interest has been paid to him under the contract by the mortgagor) but whose mythical earnings are credited to the mortgagor (because they reduce his interest liability) without any right in ownership, statutory provision, or term of contract to support the practice. Furthermore, the assumed reinvestment proceeds are not subjected to any charge or credit for the cost of reinvestment incurred by the mortgagee, his bad debts in the lending business, fluctuating interest rates, and indeed, are calculated without any reference to the capacity or ability of the mortgagee in fact to reinvest the proceeds.

A different situation may well arise where the mortgage specifically provides for a calculation period different from the payment period. We are not here concerned with any such conflict; nor are we concerned with the situation where principal payments are made after the date upon which

reconnaître immédiatement que les commentaires du savant auteur sur les expressions qu'on rencontre souvent dans les hypothèques s'appuient sur la prémissse que:

[TRADUCTION] ... tous les calculs d'intérêt sont fondés sur la théorie que le prêteur réinvestit au même taux [que celui prévu à l'hypothèque] l'intérêt reçu à différentes époques.

A part l'absence de règle ou de principe juridique en ce sens (ce que le juge Arnup a bien souligné), l'analyse de la théorie du réinvestissement, dans l'extrait que cite la Cour d'appel, vise le cas où l'intérêt est payable plus fréquemment qu'à chaque intervalle de calcul de l'intérêt simple ou composé. Il ne s'agit pas ici d'intérêt composé, mais plutôt d'un mode convenu de paiement de l'intérêt énoncé à l'hypothèque. L'acte d'hypothèque ne prévoit pas l'établissement d'un mécanisme de réinvestissement, et, comme je l'ai déjà dit, cette doctrine n'est pas admise comme principe de droit.

D'un point de vue pratique, l'hypothèse que le prêteur réinvestira, dès réception, les paiements d'intérêt au taux précisé à l'hypothèque équivaut à établir, sans accord exprès entre les parties, un fonds mythique d'intérêt qui appartient au créancier hypothécaire (puisque aux termes du contrat, c'est à lui que le débiteur a payé l'intérêt), mais dont le produit mythique est porté au crédit du débiteur hypothécaire (parce qu'il diminue sa dette d'intérêt) sans aucun droit de propriété et sans aucune disposition de la loi ou du contrat à l'appui de cette pratique. En outre, les revenus hypothétiques de réinvestissement ne tiennent pas compte des frais de réinvestissement du créancier hypothécaire, des créances irrécouvrables, de la fluctuation des taux d'intérêt, et ces revenus sont, bien sûr, calculés sans tenir compte de la capacité ou de la possibilité qu'a, dans les faits, le créancier hypothécaire de réinvestir ces revenus.

La situation peut être différente lorsque l'hypothèque prévoit spécifiquement une période de calcul différente de la période de paiement. Ce problème ne se pose pas en l'espèce et nous n'avons pas à étudier la situation où les paiements de

interest is calculated and before the date on which interest is payable.

The exercise of prepayment privileges is another matter. Unless, as in the *Rogers*' case, *supra*, interest is taken to accrue daily, the necessary flexibility to accommodate intermittent prepayments by the mortgagor would not be present. Here the mortgage specifies that interest shall be payable on such portion of the principal as remains from time to time unpaid. This terminology does not conflict with the presumption in *Rogers*, *supra*. On the other hand, if the mortgagor is correct and interest is calculated at the end of the year on the principal then outstanding, it would not be possible (without additional terms in the contract) to give credit for prepayment of principal during the year in respect of which interest has already been paid monthly. If it is possible to make such a calculation when a sequence of prepayments occurs within a one-year period, such would certainly entail a considerable calculation, probably in practice beyond the competence of all but a tiny minority of mortgagors.

Mention was made above of a reference late in the mortgage that:

... accordingly interest is only chargeable in accordance with this mortgage at the rate of thirteen per cent (13%) per annum;

This is no more than a restatement of the nominal rate of interest applicable in accordance with the other terms of the mortgage and neither adds to nor subtracts from the claim made by the mortgagee.

There have been a number of lower court decisions in Ontario as well as elsewhere concerning the computation and payment of interest, and the Court of Appeal, in examining those authorities, applied the principles derived mainly from three of them: *Re Miglinn and Castleholm Construction Ltd.*⁵; *Re Tilson et al. and Dougherty*⁶; and *Re Fobasco Ltd. and Abrams et al.*, *supra*. In the cases of *Miglinn* and *Tilson*, *supra*, the courts

capital sont faits après la date du calcul de l'intérêt et avant la date à laquelle l'intérêt doit être payé.

L'exercice des priviléges de paiements anticipés est une autre question. A moins d'admettre, comme dans l'affaire *Rogers*, précitée, que l'intérêt court quotidiennement, on n'aurait pas la souplesse suffisante pour tenir compte des paiements anticipés faits par le débiteur hypothécaire par intermittence. En l'espèce, l'hypothèque précise que l'intérêt sera payable sur la partie du capital impayé à différentes époques. Cette terminologie ne contredit pas la présomption reconnue dans l'arrêt *Rogers*, précité. Par contre, si la débitrice hypothécaire a raison et que l'intérêt se calcule à la fin de l'année sur le capital impayé, il ne serait pas possible (sans ajouter de clauses au contrat) de créditer les paiements anticipés en capital faits au cours de l'année à l'égard de laquelle l'intérêt a déjà été payé mensuellement. S'il était possible d'effectuer un tel calcul lorsque se présente une série de paiements anticipés au cours d'une même année, cela entraînerait certainement beaucoup de calculs, en fait probablement hors de la portée de presque tous les débiteurs hypothécaires.

J'ai déjà parlé d'une mention à la fin de l'hypothèque suivant laquelle

[TRADUCTION] ... par conséquent seul un intérêt de treize pour cent (13%) par an est exigible à l'égard de cette hypothèque.

Il s'agit simplement d'une reformulation du taux d'intérêt nominal applicable selon les autres clauses de l'hypothèque et cela n'ajoute ni n'enlève rien à la réclamation du créancier hypothécaire.

Les tribunaux d'instance inférieure, en Ontario et ailleurs, ont rendu un certain nombre de décisions relatives au calcul et au paiement de l'intérêt et, à l'étude de ces décisions, la Cour d'appel a appliqué les principes tirés essentiellement de trois d'entre elles: *Re Miglinn and Castleholm Construction Ltd.*⁵; *Re Tilson et al. and Dougherty*⁶; ainsi que *Re Fobasco Ltd. and Abrams et al.*, précitée. Dans *Miglinn* et *Tilson* précitées, les

⁵ (1974), 5 O.R. (2d) 444.

⁶ (1975), 8 O.R. (2d) 203.

⁵ (1974), 5 O.R. (2d) 444.

⁶ (1975), 8 O.R. (2d) 203.

were concerned primarily with the application of the *Interest Act*, *supra*, to blended payments of principal and interest made under a mortgage, whereas in *Fobasco*, *supra*, the repayment provision is identical, word for word, to that in the mortgage now before us. In the Divisional Court decision in *Tilson*, *supra*, Goodman J., speaking for the court, introduced the concept of reinvestment of interest as received from time to time at a deemed rate of interest equal to that stipulated in the mortgage. *Fobasco*, *supra*, applied this concept to the construction of the clause identical to the present one. Keith J. concluded:

... that when a specific rate of interest is contracted for, compounded annually but payable monthly, not in advance, the monthly payments must not be such as to result in a higher yield to the mortgagee than that stipulated for. (p. 345)

This conclusion is reached after reference to the *Tilson* case, *supra*, and to *Canadian Mortgages* by Woodard, *supra*. The reference to compounded interest may be unintended as there is no reference to compounding in the repayment clause of the mortgage but more likely is the result of a concession made by counsel in that case that the reinvestment principle is applicable to mortgage interest but only where payments are blended and where compounding is to be effective at longer than monthly intervals. This, of course, is not the case here. Cases such as *Tilson* and *Miglinn*, and indeed *Standard Reliance*, *supra*, dealing with the problem of blended payments, are helpful only where terms common to mortgages without blended payments are before the court.

An analysis of these cases brings us back to the applicability or otherwise of the concept or principle of reinvestment. We are concerned here with an interest clause which prescribes a nominal rate of interest, that is to say a rate of interest which is unqualified by any provision requiring the lender to reinvest interest as and when paid during an interest calculation period. Interest received during a year is not, by the terms of the contract, required

tribunaux devaient décider essentiellement de l'application de la *Loi sur l'intérêt*, précitée, aux paiements mixtes de principal et d'intérêt effectués aux termes d'une hypothèque, alors que dans *Fobasco*, précitée, la disposition relative au remboursement est identique, mot pour mot, à celle de l'hypothèque en l'espèce. Dans l'affaire *Tilson*, précitée, le juge Goodman, qui s'est prononcé au nom de la Cour divisionnaire, a introduit le concept de réinvestissement de l'intérêt reçu à différentes époques, à un taux d'intérêt réputé égal à celui prévu à l'hypothèque. Dans l'affaire *Fobasco*, précitée, on a appliqué ce concept à l'interprétation de la clause identique à celle qu'on retrouve dans l'espèce. Le juge Keith conclut:

[TRADUCTION] ... que lorsqu'on s'engage par contrat à payer un taux d'intérêt précis, composé annuellement mais payable mensuellement, non d'avance, les paiements mensuels ne doivent pas avoir pour effet d'accorder au créancier hypothécaire un revenu plus élevé que celui stipulé au contrat. (à la p. 345)

Il en vient à cette conclusion après avoir cité *Tilson*, précitée, ainsi que *Canadian Mortgages* de Woodard, précité. Comme il n'est pas question d'intérêt composé dans la clause de remboursement de l'hypothèque, cette mention de l'intérêt composé peut être involontaire, mais il est plus probable qu'elle fasse suite à une concession de l'avocat au dossier portant que le principe de réinvestissement s'applique à l'intérêt hypothécaire, mais seulement si les paiements sont mixtes et si l'intérêt composé doit prendre effet à des intervalles de plus d'un mois. Bien sûr, ce n'est pas le cas en l'espèce. Des décisions comme *Tilson*, *Miglinn* et même *Standard Reliance*, précitées, qui traitent du problème des paiements mixtes, ne sont utiles que si la cour est appelée à se prononcer sur des termes qui sont communs à des hypothèques qui ne prévoient pas de paiements mixtes.

Un examen de ces décisions nous ramène à l'applicabilité du concept ou du principe de réinvestissement. Il s'agit en l'espèce d'une clause d'intérêt qui prescrit un taux d'intérêt nominal, c'est-à-dire un taux d'intérêt qui n'est assorti d'aucune disposition obligeant le prêteur à réinvestir l'intérêt payé au cours d'une période de calcul de l'intérêt. Suivant les termes du contrat, l'intérêt reçu au cours d'une année n'a pas à être utilisé de

to be productively employed for the remainder of the year, and hence the rate is a nominal or pure rate of interest to be used in calculating the amount to be paid by the borrower. When one is considering a mortgage repayment clause specifying blended payments of principal and interest to which s. 6 of the *Interest Act*, *supra*, applies, the statute requires a statement of "the rate of interest chargeable thereon calculated yearly or half yearly, not in advance". The issue is different when the *Interest Act*, *supra*, does not apply because the parties are free to reach any agreement with respect to the payment of interest. The issue here is simply, what interest is required by the terms of the contract? In *Miglinn*, *supra*, and other cases in the Ontario courts, including *Hudolin v. Premier Trust Co.*⁷, the courts were concerned with blended payments and the application of s. 6, and in the latter case with a repayment clause substantially different from that before us now. In *Hudolin*, *supra*, the interpretation of the clause was affected by the consideration that payments during the interest computation interval were applied against principal and when the mortgagor was not credited with such payments the nominal rate of interest was not properly applied; or put another way, interest paid was not that which the application of the nominal rate required. The interest stipulation there further proscribed the charging of interest in advance.

During the course of argument a question was raised whether the deemed reinvestment principle should apply even if the mortgage provided that interest was to be computed and payable monthly but at an annual rate. Counsel for the respondent rejected this position and agreed with the view of counsel for the appellants that if the mortgage provided that interest should be calculated and payable monthly at an annual rate the mortgagee should succeed.

Although the line of reasoning which commends itself to me is that based upon the interpretation of a mortgage contract reached by parties free from

façon à produire un revenu pour le reste de l'année; ainsi, le taux qui doit servir au calcul du montant que l'emprunteur doit payer est un taux d'intérêt nominal ou pur. Lorsqu'on examine une clause de remboursement d'hypothèque prévoyant des paiements mixtes de capital et d'intérêt à laquelle s'applique l'art. 6 de la *Loi sur l'intérêt*, précitée, la loi exige d'énoncer le «taux de l'intérêt exigible à son égard, calculé annuellement ou semestriellement, mais non d'avance». La question est différente lorsque la *Loi sur l'intérêt*, précitée, ne s'applique pas, puisque les parties sont libres de conclure quelque convention que ce soit concernant le paiement de l'intérêt. La question en l'espèce est simplement d'établir l'intérêt requis aux termes du contrat. Dans l'affaire *Miglinn*, précitée, ainsi que dans d'autres affaires soumises aux tribunaux ontariens, y compris l'affaire *Hudolin v. Premier Trust Co.*⁷, le litige portait sur des paiements mixtes et l'application de l'art. 6 et, dans la dernière affaire, sur une clause de remboursement sensiblement différente de celle qui nous est soumise. Dans l'affaire *Hudolin*, précitée, l'interprétation de la clause se compliquait du fait que les paiements effectués durant l'intervalle de calcul de l'intérêt étaient affectés au remboursement du capital et, quand ces paiements n'étaient pas portés au crédit du débiteur hypothécaire, le taux d'intérêt nominal n'était pas respecté; ou, en d'autres mots, l'intérêt payé n'était pas celui qu'exigeait l'application du taux nominal. Dans cette affaire, la clause relative à l'intérêt interdisait en outre d'exiger l'intérêt à l'avance.

Au cours des plaidoiries, on a soulevé la question de savoir si le prétendu principe de réinvestissement doit s'appliquer même si l'hypothèque prévoit que l'intérêt est calculé et exigible mensuellement mais à un taux annuel. L'avocat de l'intimée a rejeté cette proposition et s'est rallié à l'opinion de l'avocat des appétants que le créancier hypothécaire doit avoir gain de cause si l'hypothèque prévoit que l'intérêt se calcule et est exigible mensuellement à un taux annuel.

Même si le raisonnement que j'approuve s'appuie sur l'interprétation d'une hypothèque que les parties ont conclue en dehors des contraintes de la

⁷ (1977), 17 O.R. (2d) 257.

⁷ (1977), 17 O.R. (2d) 257.

any strictures of the *Interest Act, supra*, it may be that in the process one is in reality reaching a policy decision on the appropriate interpretation of the expressions "per cent per annum" and "due and payable" all occurring in the absence of any provision forbidding the calculation of interest "not in advance". Whatever policy view one might take, we are here concerned with a rather precise financial arrangement entered into by contract in the form of a mortgage and I found my conclusion as to its interpretation squarely on the language chosen by the parties and giving it a meaning unvarnished by any mathematical practices and theories, and accordingly, I must, with the greatest respect, reach a conclusion quite different from that of the Court of Appeal.

Applying the foregoing principles and conclusions to the mortgage at hand the appellant, in my view, is entitled under the wording adopted in the mortgage by the parties to recover interest at the rate of thirteen per cent per annum computed monthly on the 16th day of each month during the term of the mortgage, with credit to the mortgagor for such prepayment privileges as have been exercised, and that the mortgagee-appellant may do so without the requirement of crediting the mortgagor-respondent with any deemed interest accumulation in respect of any such monthly payments.

These proceedings originated by a Notice of Motion purporting to be made under s. 11 of *The Mortgages Act*, R.S.O. 1970, c. 279, and Rule 612 of the Rules of Court, wherein the respondent-mortgagor sought a discharge of the mortgage on payment into court of a specified sum of money and for such "further order of this Court deeming and declaring the rights of the parties under the mortgage". The respondent in its statement of fact and law filed in response to the application asked (amongst other things) that the Court:

- (ii) direct that out of the monies standing in Court to the credit of this action there be paid out to the mortgagee:
 - (a) the sum of \$168,195.04;
 - (b) interest thereon at the rate of 13% per annum from August 16, 1977;

Loi sur l'intérêt, précitée, il se peut que, ce faisant, on rende en réalité une décision de portée générale sur l'interprétation à donner aux expressions «pour cent par an» et «due et exigible», lorsqu'elles ne sont pas jointes à des dispositions interdisant le calcul de l'intérêt «non d'avance». Quelle que soit l'opinion de principe que l'on adopte, il s'agit ici d'un arrangement financier bien précis, conclu aux termes d'un contrat prenant la forme d'une hypothèque, et j'appuie ma conclusion quant à son interprétation sur le langage que les parties ont choisi, en lui donnant un sens dégagé des usages et des théories mathématiques; je dois par conséquent, avec égard, arriver à une conclusion tout à fait différente de celle de la Cour d'appel.

Appliquant les principes et les conclusions qui précèdent à l'hypothèque en cause, j'estime que l'appelante a droit, suivant la formulation de l'hypothèque adoptée par les parties, de recouvrer l'intérêt au taux de treize pour cent par an calculé mensuellement le 16 de chaque mois pour la durée de l'hypothèque, en créditant à la débitrice les paiements qu'elle a faits par anticipation, et que la créancière hypothécaire-appelante peut le faire sans être tenue de porter au crédit de la débitrice hypothécaire-intimée l'intérêt présumé accumulé au titre de ces paiements mensuels.

Ces procédures ont commencé par un avis de requête apparemment présenté en vertu de l'art. 11 de *The Mortgages Act*, R.S.O. 1970, chap. 279 et de la règle 612 des Règles de la Cour, par lequel la débitrice hypothécaire intimée cherchait à obtenir une quittance de l'hypothèque en consignant à la cour une somme d'argent précise, et demandait [TRADUCTION] «toute autre ordonnance de cette cour déclarant les droits des parties aux termes de l'hypothèque». Dans son exposé des faits et du droit produit en réponse à la requête, l'intimée demandait (entre autres choses) que la cour:

- [TRADUCTION] (ii) ordonne de payer à la créancière hypothécaire, à même les sommes consignées à la cour aux fins de la présente action:
 - a) la somme de \$168,195.04;
 - b) l'intérêt sur cette somme au taux de 13% par an à compter du 16 août 1977;

- (c) the mortgagee's costs of this application on a solicitor and client basis.
- (iii) direct that to the extent that there is a balance of monies in Court after payment out as aforesaid that such balance be paid out to the applicant;
- (iv) adjudge, order and direct that to the extent there are not sufficient monies in Court to make payment out as aforesaid in paragraph (ii) above, that the mortgagee do recover the deficiency from the applicant and from W.B. Sullivan Construction Limited and R.J. Prusac.

While the Notice of Motion and the orders issued in the courts below all make reference to subs. 8 of s. 11 no doubt the reference was intended to be to subss. 3 and 4. Section 11, however, nowhere authorizes the Court to make an order for the payment of a deficiency by the mortgagor to the mortgagee when the moneys in court are less than the moneys found to be owing. I proceed on the basis that, since this was never the subject of protest or argument either here or below so far as the record reveals, the parties are agreed that an order in the nature of a declaration as to the moneys owing will suffice for the final disposition of the issue.

As the parties have agreed here and throughout these proceedings that if the mortgagee's interpretation of the mortgage be correct, the respondent-mortgagor owes to the appellant-mortgagee "the sum of \$168,195.04 plus interest thereon at thirteen per cent per annum from the 16th of August, 1977"; and as I have concluded for reasons aforesaid that the appellant-mortgagee was in law correct, the order of the Court of Appeal should be set aside and an order made as sought by the appellant in its statement before the Court of first instance as set out above; with costs to the appellant throughout.

Lest there be any doubt about the meaning of the agreed interest of thirteen per cent mentioned above, it shall be thirteen per cent per annum simple interest from August 16, 1977, until paid.

- c) les frais de la présente requête supportés par la créancière hypothécaire, comme entre avocat et client.
- (iii) ordonne que, dans la mesure où il reste des deniers consignés à la cour après le paiement indiqué ci-dessus, le solde soit payé à la requérante;
- (iv) déclare et ordonne que, dans la mesure où les deniers consignés à la cour ne suffisent pas au paiement indiqué à l'alinéa (ii) ci-dessus, la créancière hypothécaire recouvre la différence de la requérante ainsi que de W.B. Sullivan Construction Limited et de R.J. Prusac.

Alors que l'avis de requête et les ordonnances rendues par les tribunaux d'instance inférieure mentionnent tous le par. (8) de l'art. 11, il est clair qu'on voulait mentionner les par. (3) et (4). Cependant, l'art. 11 n'autorise pas la Cour à ordonner à la débitrice hypothécaire de payer à la créancière hypothécaire une somme manquante lorsque la somme consignée à la cour est inférieure à la somme due. Je tiens pour acquis que, puisque le dossier indique que cette question n'a jamais été contestée ni débattue devant cette Cour ni devant les cours d'instance inférieure, les parties conviennent qu'une ordonnance déclaratoire concernant la somme due suffit à régler la question de façon définitive.

Comme les parties ont convenu devant cette Cour et tout au long de ces procédures que si l'interprétation de l'hypothèque que propose la créancière est bien fondée, la débitrice hypothécaire-intimée doit à la créancière hypothécaire-appelante [TRADUCTION] «la somme de \$168,195.04 avec intérêt sur cette somme au taux de treize pour cent par an à compter du 16 août 1977»; et comme j'ai conclu, pour les motifs exposés ci-dessus, que la créancière hypothécaire-appelante a raison en droit, je suis d'avis d'infirmer l'ordre de la Cour d'appel et de rendre un ordre conforme aux conclusions recherchées par l'appelante dans son exposé devant la cour de première instance et énoncées ci-dessus, avec dépens à l'appelante dans toutes les cours.

Pour éviter tout doute quant à la signification de l'intérêt convenu de treize pour cent mentionné ci-dessus, il s'agit de l'intérêt simple à treize pour cent par an du 16 août 1977 jusqu'au paiement.

Appeal allowed with costs

Pourvoi accueilli avec dépens.

*Solicitors for the appellants: McMillan, Binch,
Toronto.*

*Procureurs des appellants: McMillan, Binch,
Toronto.*

*Solicitors for the respondent: McLean, Lyons &
Kerr, Toronto.*

*Procureurs de l'intimée: McLean, Lyons &
Kerr, Toronto.*