

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
LOCALITÉ MONTRÉAL

(Action collective)  
C O U R S U P É R I E U R E

N° : 500-06-000930-186

KATY HAROCH et al

Demandeurs

c.

THE TORONTO-DOMINION BANK et al

Défenderesses

---

**DEMANDE DE LA DÉFENDERESSE BANQUE NATIONALE DU CANADA  
POUR PRODUIRE UNE PREUVE DOCUMENTAIRE**  
(Article 574(3) du *Code de procédure civile*)

---

À L'HONORABLE CHANTAL CORRIVEAU J.C.S. EN SA QUALITÉ DE JUGE SAISIE DE LA  
GESTION DE LA PRÉSENTE INSTANCE, LA DÉFENDERESSE BANQUE NATIONALE DU  
CANADA EXPOSE CE QUI SUIT :

**I. INTRODUCTION**

1. La Banque Nationale du Canada (« **BNC** ») sollicite l'autorisation de produire une preuve documentaire circonscrite en prévision de l'audition de la demande pour autorisation d'exercer une action collective et pour être nommés représentants (la « **Demande** »);
2. Cette preuve a pour but d'assister la Cour dans le cadre de son analyse des allégations qui se retrouvent à la demande pour autorisation d'exercer une action collective et pour être nommés représentants afin de déterminer si elles satisfont aux critères de l'article 575 du *Code de procédure civile* (« **Cpc** »);
3. Cette preuve démontrera que les allégations à la demande pour autorisation d'exercer une action collective et pour être nommés représentants ne satisfont pas les critères 575 (1) et (2) *Cpc*.

**II. L'ACTION COLLECTIVE PROPOSÉE**

4. Le 31 mai 2018, les Demandeurs ont déposé au dossier de la Cour une demande pour autorisation d'exercer une action collective et pour être nommés représentants pour le groupe proposé suivant :

*Class:*

*All persons, entities, partnerships or organizations resident or domiciled in Quebec, who, since May 31th, 2015, had a hypothecary loan and/or a collateral hypothec with any of the Defendants and who paid a mortgage prepayment charge in an amount that exceeds three months of interest as a result of paying off their mortgage early;*

(ci-après la « **Demande pour autorisation** »)

5. Le 31 janvier 2019, les Demandeurs ont déposé une demande modifiée pour autorisation d'exercer une action collective (la « **Demande modifiée pour autorisation** ») dont les amendements font l'objet d'une contestation de la part de la Défenderesse Canadian Imperial Bank of Commerce;
6. Les amendements proposés visent notamment à modifier le groupe visé par l'action collective et afin d'ajouter un second groupe :

*Class:*

*All natural and legal (...) persons who, since May 31th, 2015, paid (...) to any of the Defendants (...) a mortgage prepayment charge in an amount that exceeds three months of interest (...) when either entirely or partially paying off a hypothecary loan or a collateral hypothec on a property in the province of Quebec;*

*CIBC Class:*

*All natural and legal persons who, since October 17, 2008, paid to Defendants CIBC or CIBC Mortgages inc. (or to any of their affiliates) a mortgage prepayment charge in an amount that exceeds three months of interest when either entirely or partially paying off a hypothecary loan or a collateral hypothec on a property in the province of Québec;*

7. Les allégations à la Demande pour autorisation se résument comme suit :
  - a. Chacune des Défenderesses fait des prêts hypothécaires aux membres du groupe proposé par la voie de la conclusion de conventions de prêt hypothécaire fermé ou à terme à taux d'intérêt fixe;
  - b. Ces conventions de prêt hypothécaire prévoient notamment une clause permettant le remboursement anticipé d'une partie ou de l'intégralité du prêt hypothécaire avant le terme convenu;
  - c. Afin que les Défenderesses et les membres du groupe proposé puissent se prévaloir de cette clause, une indemnité doit être payée;
  - d. Il y a deux (2) modes généraux du calcul de l'indemnité soit :
    - i. un montant représentant trois (3) mois d'intérêt sur la somme qui est due (le « **3 mois d'intérêt**»), ou

- ii. le différentiel du taux d'intérêt (« DTI ») (ensemble, les « **Modes de calcul** »)
- e. Selon les Demandeurs, les Défenderesses appliquent le plus élevé des deux (2) indemnités et donc, le DTI étant prétendument toujours plus élevé que le 3 mois d'intérêt, ce Mode de calcul serait systématiquement appliqué;
- f. Selon les Demandeurs, l'application du DTI résulte en une indemnité qui serait systématiquement et objectivement excessive, disproportionnée et abusive en regard des articles 1437, 1623 et 2332 du *Code civil du Québec* (« **CcQ** ») ainsi qu'en regard de l'article 8 de la *Loi sur la protection du consommateur* (« **Lpc** »);
- g. Pour les Demandeurs, seule une indemnité de trois (3) mois ne serait pas objectivement excessive, disproportionnée et abusive;
- h. Ainsi, les Défenderesses ne seraient jamais en droit, selon les Demandeurs, d'appliquer le DTI;
- i. Les Demandeurs allèguent également que la clause de remboursement anticipé et le calcul de l'indemnité payable est incompréhensible pour une personne raisonnable et invoquent donc l'article 1436 CcQ à cet égard;

8. Les Demandeurs recherchent les conclusions suivantes :

- a. La nullité de la clause de remboursement anticipé qui prévoit les Modes de calcul;
- b. Le remboursement des montants payés par les membres du groupe proposé qui seraient supérieurs au 3 mois d'intérêt;
- c. Subsidiairement, la réduction des obligations des membres du groupe proposé quant à l'indemnité payable en cas de remboursement anticipé;
- d. Des dommages moraux dont le montant pour les membres n'est pas précisé;
- e. Des dommages punitifs pour un montant total de 100 millions de dollars;

### III. LA PREUVE APPROPRIÉE DONT LA BNC SOLLICITE LA PRODUCTION

9. La preuve appropriée dont la BNC sollicite la production est la suivante :

- a) Documents émis par l'Agence de la consommation en matière financière du Canada et intitulés :
  - i) Code de conduite pour les institutions financières sous réglementation fédérale – Information sur le remboursement anticipé des hypothèques;
  - ii) DC-4 Exemples d'encadrés informatifs pour le *Règlement sur le coût d'emprunt*;
  - iii) DC-9 Divulgarion de la pénalité pour remboursement anticipé des hypothèques;

communiqués au soutien de la présente à titre de **pièce BNC-1**, en liasse;

- b) Le document « Remboursement anticipé » en français se trouvant sur le site Internet de BNC et déposé partiellement en anglais par la partie demanderesse à titre de pièce P-24, communiqué au soutien de la présente à titre de **pièce BNC-2**;

#### **IV. L'UTILITÉ ET LA PERTINENCE DE LA PREUVE APPROPRIÉE**

10. La preuve appropriée visée par la présente Demande est pertinente et sera utile à la Cour notamment dans l'analyse des premier et deuxième critères de l'article 575 *Cpc*;
11. La Demande pour autorisation ne fait aucunement état de l'encadrement réglementaire fédéral qui régit l'opération bancaire que constitue le prêt hypothécaire;
12. Or, les banques sont soumises à un encadrement réglementaire précis relativement au prêt hypothécaire, encadrement qui est approprié d'exposer à la Cour afin qu'elle puisse procéder à l'appréciation des allégations de la Demande pour autorisation à la lumière des critères de l'article 575 *Cpc*;
13. La *Loi sur l'Agence de la consommation en matière financière du Canada*<sup>1</sup> prévoit que cette dernière a pour rôle de « *sensibiliser les consommateurs en ce qui a trait aux obligations des institutions financières et de ces organismes découlant des dispositions visant les consommateurs qui leur sont applicables et à toute question liée à la protection des consommateurs de produits et services financiers.* »<sup>2</sup>;
14. Le « Code de conduite pour les institutions financières sous réglementation fédérale – Information sur le remboursement anticipé des hypothèques » a pour but de s'assurer que les institutions financières sous réglementation fédérale divulguent une information de qualité concernant les accords de crédit garantis par des hypothèques pour lesquelles des frais pour paiement anticipé pourraient s'appliquer, pour aider les emprunteurs à prendre des décisions concernant le paiement anticipé de leur hypothèque, tel qu'il appert de la pièce BNC-1;
15. Le document « DC-4 Exemples d'encadrés informatifs pour le Règlement sur le coût d'emprunt » est, pour sa part, des exemples d'encadrés informatifs fournis par l'Agence pour donner une orientation à suivre à l'industrie quant à l'information à fournir aux consommateurs, tel qu'il appert de la pièce BNC-1;
16. Enfin, le document « DC-9 Divulgence de la pénalité pour remboursement anticipé des hypothèques » est une directive aux institutions financières quant aux renseignements qui doivent être inclus dans leurs documents d'information sur le remboursement anticipé, tel qu'il appert de la pièce BNC-1;
17. Ainsi, l'Agence développe des outils relativement aux informations fournis aux consommateurs notamment sur le fonctionnement du DTI, démontrant ainsi que ce Mode de calcul n'est pas invalide, illégal ou systématiquement et objectivement lésionnaire;

---

<sup>1</sup> L.C. 2001, ch. 9.

<sup>2</sup> Article 3(2)d) de la *Loi sur l'Agence de la consommation en matière financière du Canada*.

18. De plus, cette preuve démontre que le DTI est encadré et régi par le législateur fédéral établissant ainsi que ce Mode de calcul est valide et légal contrairement à ce que prétendent les Demandeurs à la Demande pour autorisation;
19. Le dépôt du document de « Remboursement anticipé » en français se trouvant sur le site Internet de la BNC a pour unique but de compléter la pièce P-24 déposée par les Demandeurs, qui est l'unique pièce au dossier relativement à la BNC;
20. Ce document web permet à la Cour d'effectuer un examen complet de l'apparence de droit invoqué par les Demandeurs à l'encontre de la BNC et lui permet, au stade de l'autorisation, d'obtenir une compréhension complète des allégations des Demandeurs à l'encontre de la BNC, tel qu'il appert de la pièce BNC-2;
21. Considérant ce qui précède, la preuve appropriée dont la BNC souhaite la production est circonscrite et proportionnelle et elle est nécessaire afin de déterminer si les Demandeurs établissent *prima facie* une cause d'action défendable en regard de l'article 575(2) *Cpc*;
22. De plus, la preuve appropriée sera également pertinente afin de déterminer si l'action proposée par les Demandeurs peut être collectivement décidée (article 575(1) *Cpc*), notamment quant à la cause d'action des Demandeurs en lien avec l'article 1436 *CcQ*, et ce, sans tenir compte des circonstances individuelles de chacun des membres du groupe proposé;
23. En effet, l'encadrement législatif et réglementaire du prêt hypothécaire par le législateur fédéral indique les multiples éléments et outils d'information qui sont mis à la disposition des emprunteurs, ces différents éléments et outils d'information vont bien au-delà du simple Mode de calcul;
24. Ainsi, le prétendu caractère illisible ou incompréhensible de la clause en question ne peut être apprécié qu'à la lumière des différentes explications reçues par l'emprunteur quant à la nature et l'étendue de la clause;
25. Ce faisant, ce prétendu caractère illisible ou incompréhensible ne peut être décidé collectivement;
26. Par conséquent, la preuve appropriée permettra à la Cour de bénéficier d'un contexte factuel plus complet et d'un portrait global des circonstances réelles du débat institué par les Demandeurs;
27. Il est dans l'intérêt des parties et de la justice que la preuve appropriée dont la BNC souhaite la production soit versée au dossier de la Cour et soit considérée dans le cadre de l'examen des critères de l'article 575 *Cpc* lors du débat à intervenir à cet égard;

## V. CONCLUSION

28. La preuve appropriée dont la BNC souhaite la production permettra à la Cour de bénéficier d'un contexte factuel plus complet et d'un portrait global des circonstances réelles du débat institué par les Demandeurs;
29. En sus d'être pertinente et utile, la preuve appropriée dont la BNC souhaite la production respecte les exigences des articles 9, 18 et 19 *Cpc*;

**POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :**

**AUTORISER** la Banque Nationale du Canada à produire au dossier de la Cour les pièces suivantes :

- a) Documents émis par l'Agence de la consommation en matière financière du Canada et intitulés :
  - i. Code de conduite pour les institutions financières sous réglementation fédérale – Information sur le remboursement anticipé des hypothèques;
  - ii. DC-4 Exemples d'encadrés informatifs pour le *Règlement sur le coût d'emprunt*;
  - iii. DC-9 Divulgarion de la pénalité pour remboursement anticipé des hypothèques

communiqués au soutien de la présente à titre de **pièce BNC-1**, *en liasse*;

- b) Le document « Remboursement anticipé » se trouvant sur le site Internet de BNC et déposé partiellement par la partie demanderesse à titre de pièce P-24, communiqué au soutien de la présente à titre de **pièce BNC-2**;

**FRAIS À SUIVRE.**

Montréal, le 28 février 2019

*Langlois avocats*

---

**LANGLOIS AVOCATS**, S.E.N.C.R.L.  
 Avocats de la défenderesse *Banque Nationale du Canada*  
 1250, boul. René-Lévesque Ouest 20<sup>e</sup> étage  
 Montréal (Québec) H3B 4W8  
 Tél. : 514 842.9512  
 Fax : 514 845.6573

Me Sean Griffin  
 Ligne directe : 514 842.7872  
 Courriel : [sean.griffin@langlois.ca](mailto:sean.griffin@langlois.ca)

Me Sandra Desjardins  
 Ligne directe : 514 842.7845  
 Courriel : [sandra.desjardins@langlois.ca](mailto:sandra.desjardins@langlois.ca)

Notifications : [notificationmtl@langlois.ca](mailto:notificationmtl@langlois.ca)  
 Dossier : 338577.37

---

## DÉCLARATION SOUS SERMENT

---

Je, soussignée, Sandra Desjardins, avocate, exerçant ma profession au sein de l'étude LANGLOIS AVOCATS, au 1250, boul. René-Lévesque Ouest, 20<sup>e</sup> étage, en les ville et district de Montréal, affirme solennellement ce qui suit :

1. Je suis l'une des avocats de la défenderesse Banque Nationale du Canada;
2. Tous les faits allégués dans la présente demande sont vrais.

**ET J'AI SIGNÉ**

  
Sandra Desjardins

Affirmé solennellement devant moi, à  
Montréal, ce 28 février 2019.

  
Commissaire à l'assermentation  
pour le Québec.

---

**AVIS DE PRÉSENTATION**

---

**DESTINATAIRES :** Me Joey Zukran  
LPC AVOCAT INC.  
5800, boul. Cavendish, bureau 411  
Montréal (Québec) H4W 2T5

Avocat des demandeurs

Me Kristian Brabander  
MCCARTHY TÉTRAULT  
1000, de la Gauchetière O., bureau 2500  
Montréal (Québec) H3B 0A2

Avocats de *Toronto-Dominion Bank*

Me François Giroux  
Me Jean-Philippe Mathieu  
Me Guillaume Mercier  
MCCARTHY TÉTRAULT  
1000, de la Gauchetière O., bureau 2500  
Montréal (Québec) H3B 0A2

Avocats de *Canadian Imperial Bank of Commerce et CIBC Morgages Inc.*

Me Mathieu Lévesque  
BORDEN LADNER GERVAIS  
1000, de la Gauchetière O., bureau 900  
Montréal (Québec) H3B 4W5

Avocats de *Banque de Montréal*

Me Ronald Audette  
Me Paule Hamelin  
GOWLING WLG (CANADA)  
1, Place Ville Marie, bureau 3700  
Montréal (Québec) H3B 3P4

Avocats de *Royal Bank of Canada*

Me Alexander De Zordo  
Me Karine Chênevert  
BORDEN LADNER GERVAIS  
1000, de la Gauchetière O., bureau 900  
Montréal (Québec) H3B 4W5

Avocats de *Banque Scotia et Scotia Mortgage Corporation*

Me Ariane Bisailon  
Me Francis Rouleau  
BLAKES CASSELS & GRAYDON  
1, Place Ville Marie, bureau 3000  
Montréal (Québec) H3B 4N8

*Avocats de Banque Laurentienne*

Me Sébastien C. Caron  
Me Alexandra Lattion  
LCM AVOCATS INC.  
600, de Maisonneuve O., bureau 2700  
Montréal (Québec) H3A 3J2

*Avocats de Fédération des caisses Desjardins du Québec*

Me Éric Préfontaine  
Me Jessica Harding  
OSLER, HOSKIN & HARCOURT  
1000, de la Gauchetière O., bureau 2100  
Montréal (Québec) H3B 4W5

*Avocats de Banque HSBC*

Me Jean St-Onge  
Me Ève Gaudet  
BORDEN LADNER GERVAIS  
1000, de la Gauchetière O., bureau 900  
Montréal (Québec) H3B 4W5

*Avocats de Tangerine*

Me Louis-Philippe Constant  
CLYDE & CIE CANADA  
630, boul. René-Lévesque O., bureau 1700  
Montréal (Québec) H3B 1S6

*Avocats de First Nation Financial LP*

**PRENEZ AVIS** que la *Demande de la défenderesse Banque Nationale du Canada pour produire une preuve documentaire* sera présentée pour adjudication devant cette Cour à une date, heure et salle à déterminer par le juge gestionnaire de l'instance, au Palais de justice de Montréal, situé au 1, rue Notre-Dame Est, Montréal (Québec) H2Y 1B6.

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

Montréal, le 28 février 2019

*Langlois avocats*

---

**LANGLOIS AVOCATS, S.E.N.C.R.L.**

Avocats de la défenderesse *Banque Nationale du Canada*

1250, boul. René-Lévesque Ouest 20<sup>e</sup> étage

Montréal (Québec) H3B 4W8

Tél. : 514 842.9512

Fax : 514 845.6573

Me Sean Griffin

Ligne directe : 514 842.7872

Courriel : [sean.griffin@langlois.ca](mailto:sean.griffin@langlois.ca)

Me Sandra Desjardins

Ligne directe : 514 842.7845

Courriel : [sandra.desjardins@langlois.ca](mailto:sandra.desjardins@langlois.ca)

Notifications : [notificationmtl@langlois.ca](mailto:notificationmtl@langlois.ca)

Dossier : 338577.37

N° : 500-06-000930-186

Cour supérieure  
District de Montréal

**KATY HAROCH et al**

Demandeurs

c.

**TORONTO-DOMINION BANK et al**

Défenderesses

**DEMANDE DE LA DÉFENDERESSE  
BANQUE NATIONALE DU CANADA POUR  
PRODUIRE UNE PREUVE DOCUMENTAIRE**  
(Article 574 (3) C.p.c.)

**ORIGINAL**



**LANGLOIS**

AVOCATS - LAWYERS

**Langlois avocats, S.É.N.C.R.L.**  
1250, boul. René-Lévesque Ouest, 20<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H3B 4W8  
Téléphone: 514 842-9512 / Télécopieur: 514 845-6573  
Adresse de notification : [notificationmt@langlois.ca](mailto:notificationmt@langlois.ca)

**Me Sandra Desjardins**

**N/D: 338577.0037**

**BL 0250**