

# COUR D'APPEL DE L'ONTARIO

RÉFÉRENCE : Equitable Bank c. Bitchoka, 2025 ONCA 759

DATE : 20251105

DOSSIER : M56416 (COA-25-CV-0782)

La juge Thorburn (la juge saisie de la motion)

ENTRE

Equitable Bank

Demanderesse (Intimée/Partie intimée)

et

Jean-Bernard Bitchoka

Défendeur (Appelant/Auteur de la motion)

Jean-Bernard Bitchoka, en personne

Joël M. Dubois et Mira Nemr, pour la partie intimée

Motion entendue le 4 novembre 2025

## MOTIFS

[1] Jean-Bernard Bitchoka présente une motion afin d'obtenir un sursis à l'exécution du jugement de mise en possession en attendant que son appel soit entendu. L'expulsion est fixée pour le 5 novembre 2025.

### **Contexte**

[2] M. Bitchoka a une propriété à Gloucester (« la Propriété »).

[3] Le 3 mars 2022, une charge (« la Charge ») fut enregistrée au Bureau d'enregistrement immobilier d'Ottawa-Carleton contre la Propriété, entre M. Bitchoka, en tant que grève de charge, et Equitable Bank (« Equitable »), en tant que créancier garanti. Selon la Charge, M. Bitchoka a hypothéqué la Propriété pour un an, pour la somme de 610 000 \$ avec un taux d'intérêt annuel de 3,94 pour cent, calculé semestriellement et non à l'avance.

[4] Le 14 novembre 2022, M. Bitchoka a signé un accord de renouvellement de l'hypothèque, renouvelant l'hypothèque pour 60 mois avec un taux d'intérêt de 6,19 pour cent par an, calculé semestriellement et non à l'avance.

[5] Le 21 décembre 2022, M. Bitchoka a modifié l'accord de renouvellement anticipé du prêt hypothécaire, optant pour un renouvellement de 12 mois avec un taux d'intérêt de 6,89 pour cent.

[6] Un défaut de paiement du principal et des intérêts est survenu le 1er septembre 2023 et persiste.

[7] Le 26 octobre 2023, le procureur d'Equitable a envoyé une lettre à M. Bitchoka demandant le paiement des sommes dues sous la Charge en raison du défaut avant le 10 novembre 2023.

[8] Le 21 novembre 2023, le procureur d'Equitable a émis un Avis de vente en vertu de l'hypothèque et l'a signifié par courrier recommandé à M. Bitchoka ainsi qu'aux personnes qui, d'après le registre des parcelles et le registre des brefs

d'exécution, étaient titulaires d'un droit sur la Propriété. L'avis de vente en vertu de l'hypothèque a expiré le 3 janvier 2024.

[9] Le 9 février 2024, Equitable s'est engagé à accorder à M. Bitchoka une abstention de toute procédure en matière de pouvoir de vente pour les défauts, aux conditions suivantes (« l'Accord d'abstention ») :

- M. Bitchoka devait effectuer deux dépôts de 5 000 \$ les 15 février et 28 février 2024;
- M. Bitchoka devait payer 3 000 \$ par mois le 1er mars, 1er avril et 1er mai 2024;
- M. Bitchoka devait payer 500 \$ par mois les 15 mars, 15 avril et 15 mai 2024; et
- L'accord d'abstention expirerait à la première éventualité du 31 mai 2024 ou d'un défaut de paiement de ces sommes.

[10] M. Bitchoka a fait défaut de paiement sous l'Accord d'abstention, mais le 26 mars 2024, Equitable a accordé à M. Bitchoka une modification des paiements nécessaires. Le procureur d'Equitable a expliqué à M. Bitchoka qu'Equitable n'accepterait pas de modifier les dates et montants de cette offre. M. Bitchoka a, de nouveau, fait défaut de paiement de ces sommes.

[11] À la suite du défaut de M. Bitchoka, Equitable a présenté une motion en vue d'obtenir un jugement sommaire concernant la possession de la Propriété et a sollicité une ordonnance visant le paiement des montants dus.

[12] En première instance, M. Bitchoka a suggéré que les mesures d'exécution poursuivies par Equitable sont contraires à la Charte hypothécaire canadienne (« la Charte »). La Charte est un énoncé du gouvernement fédéral et M. Bitchoka reconnaît qu'elle n'a pas force de loi. M. Bitchoka a également soulevé qu'il devrait être autorisé à faire des paiements de 3 000 \$ par mois jusqu'au refinancement de sa maison ou jusqu'à sa vente à un prix « acceptable », qui est, selon lui, 939 000 \$. Cependant, M. Bitchoka n'a soumis aucune preuve qu'il tente de refinancer sa maison ou de la mettre en vente et il n'y a aucun soutien dans les conditions standards de la Charge pour cette proposition.

[13] Le juge de la motion pour jugement sommaire a décidé que:

- La Charte hypothécaire canadienne propose des lignes directrices pour informer les individus des options de soulagement hypothécaire offertes par leurs institutions financières;
- Cette Charte ne supplante pas les termes d'un contrat;
- M. Bitchoka a manqué à ses obligations de paiement malgré le fait qu'Equitable lui a accordé plusieurs mesures prévues par cette Charte; et

- La défense de M. Bitchoka n'a pas soulevé une question litigieuse nécessitant un procès.

[14] Le juge a pourtant permis à M. Bitchoka du temps supplémentaire afin de vendre ou de refinancer la Propriété. Les dépens de la motion ont été fixés à 25 000 \$.

[15] Depuis le jugement sommaire, seulement trois paiements de 3 000 \$ ont été effectués par M. Bitchoka et le compte d'impôt foncier est arriéré. Par conséquent, Equitable a payé les impôts fonciers afin d'acquitter les impôts impayés.

### **Analyse**

[16] La question dans la présente motion est à savoir s'il convient d'accorder un sursis à l'avis d'expulsion en attendant l'issue de l'appel. La partie requérante doit démontrer qu'il est dans l'intérêt de la justice d'imposer un sursis, compte tenu des forces et faiblesses relatives des critères suivants :

- Il existe une question sérieuse à juger en appel;
- La partie requérante subirait un préjudice irréparable si sa demande était rejetée; et
- La prépondérance des inconvénients favorise l'octroi de l'ordonnance recherchée (c'est-à-dire que la partie requérante subirait un préjudice plus important si l'ordonnance n'était pas accordée que la partie intimée subirait si l'ordonnance était accordée) : *Dramel Limited v.*

*Multani*, 2023 ONCA 540, au para. 6, citant *RJR-MacDonald Inc. c. Canada (Procureur général)*, [1994] 1 R.C.S. 311, à la p. 334.

[17] La norme de contrôle applicable est celle des erreurs manifestes et dominantes : *Hryniak c. Mauldin*, 2014 CSC 7, [2014] 1 R.C.S. 87, au para. 81.

[18] Pour les raisons qui suivent, il n’y a pas de question sérieuse à trancher en appel.

[19] M. Bitchoka a admis le défaut de paiement et les termes de la Charge permettent à Equitable d’exiger le paiement intégral de la dette et de prendre possession de la Propriété. De plus, le juge de motion a tenu compte de tous les faits. Le juge a accepté la version d’Equitable car M. Bitchoka n’a pas présenté une autre preuve.

[20] La règle 20.02(2) des *Règles de procédure civile*, R.R.O. 1990, Règl. 194 est claire que M. Bitchoka ne peut pas simplement se contenter des allégations ou dénégations contenues dans sa défense afin de répondre à une motion en vue d’obtenir un jugement sommaire.

[21] De plus, le présent appel ne soulève aucune question relative à l’accès à la justice. M. Bitchoka a eu l’occasion de faire valoir sa cause devant le tribunal et a bénéficié d’une occasion de présenter sa preuve et tous ses arguments. Ses droits procéduraux et substantiels ont été respectés et il ne peut pas être soutenu qu’il y a eu atteinte à son droit d’accès à la justice.

[22] M. Bitchoka n'a aussi soulevé aucun préjudice irréparable. Il n'a soumis aucune preuve pour indiquer qu'il a tenté d'obtenir un autre logement ou pris d'autres mesures pour minimiser les risques ou les préjudices liés au déménagement : *Morguard Residential v. Mandel*, 2017 ONCA 177, au para. 25, autorisation de pourvoi refusée, [2017] C.S.C.R. no 349.

### **Conclusion**

[23] Pour ces raisons, la motion est rejetée, avec dépens sur une base d'indemnisation substantielle de 12 522,32 \$.

« J.A. Thorburn j.c.a. »