



Luc Audet
Avocat
Associé principal

La mention «en paiement final» sur un chèque de loyer

C'est quoi ?

Dans le cadre de paiement de sommes d'argent, par chèque, traite bancaire, mandat postal ou autre, le payeur ajoute la mention «en paiement final». Cet ajout sur l'instrument de paiement a pour but que si le bénéficiaire du paiement l'encaisse, le payeur considère que ce paiement le libère totalement, même si le montant payé n'est pas la dette totale. Par exemple, votre locataire vous doit 15 000\$ de loyer, vous remet un chèque de 10 000\$ et ajoute sur le chèque «en paiement final».

Ça donne quoi ?

ATTENTION !!! En encaissant ce chèque, vous lui aurez probablement fait un cadeau de 5 000\$. Les Tribunaux reconnaissent la validité de cette façon de faire. Ils la considèrent, en quelque sorte, comme une offre de règlement. En encaissant le dit chèque de 10 000\$ avec la mention «en paiement final», c'est comme si vous aviez accepté son offre de règlement à 10 000\$... La preuve que le silence ou la négligence peuvent coûter cher.

Si vous n'acceptez pas l'offre de règlement, n'encaissez ni ne faites certifier ce chèque. Vous devez plutôt informer votre payeur que vous refusez son offre. Typiquement, vous devez lui transmettre un avis écrit par poste recommandée à l'effet que vous refusez son offre de règlement. Vous pouvez également ajouter que vous considérez ce paiement comme partiel et que vous encaisserez ce chèque, à titre de paiement partiel, dans dix jours. Avec un tel délai, si votre payeur n'accepte pas votre contre-offre, il aura eu le temps pour faire un arrêt de paiement sur le chèque. Ce sera alors à votre tour de bénéficier de son silence ou de sa négligence : s'il ne fait rien pour s'opposer à votre contre-offre, alors le paiement sera considéré comme partiel.

Ça se fait comment ?

À peu près la seule défense valide à l'encaissement d'un chèque avec la mention «en paiement final» est que le bénéficiaire du paiement n'avait pas vu ni avait conscience que le paiement était libératoire. Donc, si un payeur veut faire un tel paiement, il faut ajouter la mention des deux côtés du chèque. De plus, la lettre de transmission devrait spécifier que le chèque est en paiement final et idéalement mentionner de quelles factures il est libératoire. Par ailleurs, si vous recevez un tel chèque et que vous refusez que le paiement partiel constitue un paiement final, vous devez vous y opposer. La façon la plus simple est de retourner le chèque à son expéditeur. Si vous voulez l'encaisser, donnez un préavis au signataire du chèque pour que celui-ci ait le temps de faire un arrêt de paiement.



Ça contient quoi ?

Il n'y a pas de formule magique, donc la précision et la rigueur sont de mise. Le payeur pourrait utiliser la phrase suivante sur son chèque de 10 000\$: «en paiement final de tous les loyers échus jusqu'à ce jour, moins les dommages subis à cause de l'inondation du 14 juillet dernier». En revanche, le bénéficiaire du paiement qui refuse ce paiement comme étant final, pourrait transmettre une lettre certifiée disant : «Je refuse que votre paiement de 10 000\$ constitue le paiement final de tous les loyers échus jusqu'à ce jour. Soyez avisé que vous me devez 15 000\$ et que j'encaisserai votre chèque dans 11 jours, avec la mention «en paiement partiel» ».

Attention !

Tout est une question de preuve. S'il est vrai que, de bonne foi et en l'absence d'aveuglement volontaire, vous n'avez pas vu la mention «en paiement final» avant de l'encaisser, vous pourriez avoir gain de cause.