

COUR DU QUÉBEC
« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : **500-32-722734-235**

DATE : 14 avril 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DIANE QUENNEVILLE, J.C.Q.

STÉPHANIE PILON

Partie demanderesse

c.

CHRISTIANE LAVOIE faisant affaires sous le nom de **Courtier immobilier Groupe Sutton**

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] La défenderesse, courtière immobilière, est-elle responsable des dommages réclamés par la demanderesse à la suite de l'échec de la transaction immobilière contemplée par cette dernière?

[2] La demanderesse cherche à acquérir un immeuble à revenus et mandate la défenderesse, une amie de longue date, en faveur de qui elle signe un contrat de courtage immobilier.

[3] Finalement la demanderesse arrête sur choix sur un quatre logements situés sur la rue A à Saint-Hyacinthe, et elle signe une promesse d'achat le 17 janvier 2022¹.

[4] Le prix d'achat est de 549 000 \$ et l'achat est conditionnel à ce que la demanderesse obtienne un prêt hypothécaire de 495 000 \$. La demanderesse offre de déposer un acompte de 54 000\$.

[5] Cette offre d'achat est acceptée la journée même par le vendeur.

[6] Le 28 janvier 2022, une inspection préachat est effectuée par MPI Multipoints Inspection. C'est lors de cette inspection que la demanderesse réalise l'étendue des travaux de rénovation qui sont nécessaires aux deux logements qui se trouvent au sous-sol.

[7] Quoique la demanderesse fait affaires avec la RBC elle demande à la défenderesse de lui référer un courtier hypothécaire. La défenderesse la réfère à Monsieur Lucas Perrone de BMO qui a déjà transigé avec d'autres clients à elle.

[8] Le 1^{er} février 2022, la demanderesse reçoit de BMO une approbation conditionnelle pour un prêt hypothécaire de 439 920 \$, sous réserve d'une évaluation à être obtenue².

[9] Cette offre conditionnelle est suivie peu de temps après d'une offre formelle, datée du 15 février 2022³, pour le même montant.

[10] L'acte de vente doit être signée le 18 mars 2022. La demanderesse avise le notaire instrumentant qu'elle retire son offre et ne se présentera pas à la signature de l'acte.

[11] Par l'entremise de son avocate, la demanderesse soutient être justifiée de retirer son offre puisqu'elle n'a pas obtenu le financement prévu à la clause 6 de l'offre d'achat.

[12] Le 22 mars 2022, toujours par l'entremise de son avocate une mise en demeure est transmise à la défenderesse le 22 mars 2022, réclamant la somme de 4 909,05\$, soit les frais de notarie de 1 909,05\$, plus les honoraires extrajudiciaires de 3 000 \$⁴.

[13] Quelques mois plus tard, la demanderesse intente son recours afin de réclamer 15 000\$, soit les frais de notaire, mais qui sont alors réduit à 995\$, les frais d'inspection préachat de 914,05 \$, 5 000 \$ pour le stress subi et 3 000 \$ d'honoraires

¹ Pièce **P-1**

² Pièce **D-2**

³ Pièce **P-7**

⁴ Pièce **P-11**

extrajudiciaires.

[14] La demanderesse adresse plusieurs reproches à la défenderesse.

[15] Tout d'abord, la demanderesse soutient que son offre d'achat était conditionnelle à ce qu'elle obtienne une marge hypothécaire de 100 000 \$ pour procéder aux rénovations dans les deux logements du sous-sol. Elle reproche à la défenderesse de ne pas avoir inclus cette condition dans l'offre d'achat.

[16] La demanderesse ajoute que la défenderesse lui aurait conseillé de ne pas inclure cette clause, puisqu'il est certain qu'elle obtiendrait le financement hypothécaire recherché.

[17] La demanderesse reproche aussi à la défenderesse de l'avoir tenue complètement à l'écart des discussions avec la BMO pour l'obtention du prêt hypothécaire et de la marge de crédit, qu'elle n'aurait jamais reçu l'offre conditionnelle ou finale de la BMO, tout était transmis qu'à la défenderesse.

[18] La défenderesse nie catégoriquement ces prétentions de la demanderesse. Elle a raison. La version présentée par la demanderesse est invraisemblable et ne correspond nullement aux faits mis en preuve.

[19] Tout d'abord, ce n'est que lors de l'inspection préachat que la demanderesse réalise l'ampleur des rénovations à être faites au sous-sol, nécessitant d'obtenir une marge hypothécaire pour procéder à ces rénovations, alors que la demanderesse a déjà signé une offre d'achat.

[20] Il est donc impossible que la défenderesse dût inclure cette condition dans l'offre d'achat.

[21] Aussi, ce n'est que le 31 janvier 2022 que la demanderesse, par courriel, demande à la BMO pour la première fois, qu'elle aimerait avoir la possibilité d'avoir cette marge de crédit hypothécaire de 100 000 \$. À nouveau, c'est après avoir signé l'offre d'achat sans condition, qui est d'ailleurs déjà acceptée par le vendeur.

[22] Il est aussi impossible que la défenderesse ait pu lui garantir qu'elle obtiendrait le prêt et la marge hypothécaires, puisqu'elle ne peut décider pour la banque.

[23] Il est aussi invraisemblable que la demanderesse ait été tenue à l'écart des discussions avec la BMO.

[24] D'ailleurs, on voit de l'échange de courriels, que le représentant de la BMO discute avec la demanderesse; comment penser que lors de ces conversations la demanderesse n'ait jamais demandé quel était l'état du prêt à être consenti.

[25] La raison principale pour la demanderesse de mettre fin à l'offre d'achat ne découle nullement d'un agissement de la défenderesse, mais plutôt de l'état d'anxiété dans lequel s'est retrouvé la demanderesse face aux charges financières qu'elle devait assumer avec cet achat.

[26] De l'échange de texto entre les parties⁵ on voit que dès le 27 février 2022 elle regrette son achat, lorsque le vendeur l'informe de la réparation du réservoir à eau chaude. Elle s'inquiète aussi de n'avoir pas obtenu le plein montant hypothécaire, elle doit donc faire un déboursé de 109 000 \$, ce qu'elle n'avait pas prévu, en plus des réparations à faire.

[27] C'est à ce moment et pour ces raisons que la demanderesse commence à adresser des reproches à la défenderesse.

[28] Il est vrai que la demanderesse a encouru des dépenses, soit les frais d'inscription, les honoraires du notaire de même que les honoraires payés à son avocate, mais ces dépenses qu'elle réclame, plus autres dommages, ne sont nullement dû à une faute de la défenderesse.

[29] Toute cette situation a été créée par la faute de la demanderesse qui a négligé d'entreprendre les démarches en temps opportun, et ce, avant même de faire une offre d'achat formelle, afin de déterminer le montant de l'emprunt qui lui serait consenti, donc le prix d'achat qu'elle pouvait payer.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la réclamation de la demanderesse;

AVEC FRAIS au montant de 230 \$ représentant le timbre judiciaire de la contestation.

DIANE QUENNEVILLE, J.C.Q.

Date de l'audience : 31 mars 2025

⁵ Pièce **P-6** en liasse