

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-22-274214-223

DATE : 27 mars 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MÉLANIE JACQUES, J.C.Q.

BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA
Demanderesse **Erreur ! Signet non défini.**

c.

JOCELYN VINCENT

-et-

VÉRONIQUE ARÈS

Défendeurs/Demandeurs en garantie

c.

Me LUCIE BÉDARD

Défenderesse en garantie

JUGEMENT

[1] La Banque Laurentienne du Canada (**Banque**) réclame à Jocelyn Vincent et Véronique Arès (les **Défendeurs**) le solde du prêt hypothécaire contracté auprès d'elle. Ce solde demeure impayé à la suite de la vente de l'immeuble de M. Vincent (**Immeuble**) le 28 avril 2022. Le prêt hypothécaire est, au moment de la vente, garanti par une hypothèque sur l'immeuble.

[2] Les Défendeurs allèguent qu'ils ne doivent pas le montant réclamé en raison d'une erreur de la Banque lors de la transmission des informations à la notaire instrumentant la vente de l'immeuble quant au solde hypothécaire dû. Ils ajoutent que la réclamation de la Banque les place dans une situation financière précaire puisque les liquidités provenant de la vente de l'immeuble sont entièrement dépensées.

[3] Les Défendeurs poursuivent en garantie Me Bédard, soit la notaire ayant instrumenté la vente de l'Immeuble, afin qu'elle assume le solde du prêt hypothécaire réclamé par la Banque. Les Défendeurs reprochent à Me Bédard de ne pas s'être rendu compte que les états de compte relatifs au solde hypothécaire transmis par la Banque étaient incomplets.

QUESTIONS EN LITIGE

- [4] a) La Banque peut-elle réclamer le paiement du solde du prêt hypothécaire aux Défendeurs malgré le fait qu'elle ait signé une mainlevée totale et finale de l'hypothèque grevant l'Immeuble pour garantir le prêt?
- b) Me Bédard a-t-elle commis une faute susceptible d'engager sa responsabilité à l'égard des Défendeurs lors de la vente de l'Immeuble?

ANALYSE

- a) **La Banque peut-elle réclamer le paiement du solde du prêt hypothécaire aux Défendeurs malgré le fait qu'elle ait signé une mainlevée totale et finale de l'hypothèque grevant l'Immeuble pour garantir le prêt?**

[5] La Banque allègue qu'elle n'a jamais donné quittance aux Défendeurs quant au prêt hypothécaire. Ainsi, même si elle a communiqué des informations erronées quant au solde du prêt hypothécaire lors de la vente de l'Immeuble, les Défendeurs doivent rembourser la somme due.

[6] Les Défendeurs allèguent que la réclamation de la Banque les place dans une situation financière précaire puisque les liquidités provenant de la vente de l'Immeuble sont entièrement dépensées.

[7] Le Tribunal conclut que les Défendeurs doivent payer le solde du prêt hypothécaire dû à la Banque pour les motifs qui suivent.

[8] Les Défendeurs sont mariés depuis de nombreuses années. Ils achètent l'Immeuble en 2006 et, en 2012, Mme Arès cède sa demi-portion indivise dans l'Immeuble à son conjoint, M. Vincent¹.

[9] Le 17 juin 2015, les Défendeurs consentent à la Banque une hypothèque immobilière au montant de 300 000 \$ sur l'Immeuble afin d'obtenir un prêt de la Banque (**Acte d'hypothèque immobilière**)².

¹ Pièces P-2, P-3 et P-4.

² Pièces P-1 et P-14 à P-19.

[10] Puisque le prêt n'est pas octroyé à la date de la signature de l'Acte d'hypothèque immobilière, le document n'indique pas le montant ni les modalités du prêt garanti. Il appert cependant de la preuve qu'un prêt à deux tranches et deux marges de crédit hypothécaires sont accordés aux Défendeurs³, soit :

- [...]01 : Tranche 1 du prêt
- [...]02 : Tranche 2 du prêt
- [...]10 : Marge de crédit 1
- [...]15 : Marge de crédit 2

[11] Au cours du printemps 2022, les Défendeurs décident de vendre l'Immeuble afin de rembourser les dettes accumulées en tentant de démarrer leur entreprise.

[12] En effet, les Défendeurs éprouvent alors des difficultés financières liées au démarrage de leur entreprise dans le contexte où les effets de la pandémie se font encore sentir dans certains secteurs de l'économie.

[13] Le 12 mars 2022, les Défendeurs font une promesse d'achat pour un terrain afin de construire une nouvelle maison⁴.

[14] En prévision de la vente de l'Immeuble qui doit avoir lieu le 13 avril 2022, Me Bédard transmet à la Banque une *Demande de relevé de compte en vue d'une radiation requise*⁵.

[15] En réponse à cette demande, la Banque transmet à Me Bédard deux états de compte. Le premier est relatif au prêt [...]01 (Tranche 1) et le deuxième à la marge de crédit [...]10 (Marge de crédit 1)⁶.

[16] La Banque indique donc erronément que le solde du prêt lui étant dû s'élève à 154 402,64 \$⁷ alors qu'en réalité, il s'élève à plus de 200 000 \$.

[17] Me Bédard prépare ensuite l'état des répartitions relatives à la vente de l'Immeuble (**État de compte**) en fonction des informations reçues de la Banque. Cet État de compte indique qu'une somme de 154 659,13 \$ sera retenue du prix de vente de l'Immeuble pour acquitter le solde du prêt hypothécaire auprès de la Banque⁸.

³ Pièces P-14 à P-19.

⁴ Pièce P-21.

⁵ Pièce DG-1.

⁶ Pièces P-6 et DG-4.

⁷ Pièce DG-4. Le solde dû le 18 avril 2022 selon les calculs de Me Bédard est de 154 659,13 \$.

⁸ Pièce D-1. Le montant net revenant au vendeur était donc de 278 802,26 \$.

[18] Le 28 avril 2022, M. Vincent vend l'Immeuble pour la somme de 455 000 \$ par acte de vente notarié par Me Bédard⁹. Dès le lendemain, Me Bédard remet la somme de 154 659,13 \$ à la Banque¹⁰.

[19] La Banque ne signe aucune quittance du prêt accordé en faveur des Défendeurs sur réception du montant de 154 659,13 \$.

[20] En mai 2022, sans que la Banque ne fasse de démarches auprès des Défendeurs, Mme Arès paie presque en entier l'une des deux marges de crédit n'ayant pas été remboursée lors de la vente de l'Immeuble¹¹.

[21] Selon Mme Ares, ce paiement survient après qu'elle ait décidé de faire « un dernier tour des comptes bancaires ». À cette occasion, elle aurait constaté le solde dû quant à la marge de crédit, mais pas celui de la 2^e tranche de prêt.

[22] Le 19 juillet 2022, les Défendeurs achètent le terrain pour lequel ils avaient fait une promesse d'achat en mars 2022¹².

[23] Le 2 août 2022, la Banque signe une mainlevée totale et finale de l'hypothèque grevant l'Immeuble¹³. Toutefois, aucune quittance totale et finale n'est accordée aux Défendeurs par la Banque quant au prêt hypothécaire.

[24] Le 23 août 2022, la Banque met les Défendeurs en demeure d'acquitter le solde du prêt hypothécaire impayé dans les sept jours¹⁴, ce qu'ils refusent de faire.

[25] Le Tribunal conclut que la preuve révèle que les Défendeurs n'ont jamais été libérés de leur obligation de rembourser les sommes dues à la Banque¹⁵. En effet, en raison de la communication d'informations erronées à Me Bédard quant au solde du prêt hypothécaire, la Banque a perdu la garantie rattachée au prêt accordé, mais elle n'a jamais renoncé aux sommes contractuellement dues par les Défendeurs¹⁶.

[26] Aucune quittance n'a été donnée par la Banque aux Défendeurs. Ainsi, ils demeurent responsables de leur dette envers la Banque.

[27] De plus, le paiement de la 2^e marge de crédit hypothécaire par Mme Arès en mai 2022 est une reconnaissance des Défendeurs qu'ils n'ont pas été libérés de leur dette

⁹ Pièces P-2 et P-5.

¹⁰ Pièce P-6. Le chèque est encaissé le 3 mai 2022.

¹¹ Pièce P-8. Elle rembourse 27 276,82 \$. Une somme de 55,50 \$ est impayée.

¹² Pièce P-21. La vente est conclue pour une somme de 75 000 \$.

¹³ Pièce D-2. Cela permet aux acheteurs d'avoir un immeuble libre d'hypothèque.

¹⁴ Pièce P-9.

¹⁵ *Chambre des notaires du Québec c. Lessard*, 2022 QCCQ 8858, par. 53 et 54.

¹⁶ Pièces P-1 et P-14 à P-19. Seule une mainlevée de l'hypothèque a été signée par la Banque.

envers la Banque¹⁷. En effet, s'ils pensaient sincèrement avoir payé en entier la Banque lors de la vente de l'Immeuble, comment se fait-il qu'ils ne préviennent pas la Banque d'une erreur dans leur compte bancaire en mai 2022? Pourquoi ne prennent-ils pas des précautions pour éviter de payer à nouveau une dette déjà supposément remboursée?

[28] Finalement, le fait pour les Défendeurs de ne pas avoir les moyens financiers de rembourser la Banque ne constitue pas un moyen de défense au recours contractuel de la Banque¹⁸.

[29] Pour ces motifs, les Défendeurs doivent rembourser le solde de leur prêt hypothécaire à la Banque, soit 82 669,17 \$ et 55,50 \$¹⁹.

b) Me Bédard a-t-elle commis une faute susceptible d'engager sa responsabilité à l'égard des Défendeurs lors de la vente de l'Immeuble?

[30] Les Défendeurs prétendent que Me Bédard commet une faute lors de la vente de l'Immeuble en ne faisant pas toutes les vérifications appropriées et nécessaires pour s'assurer que les documents transmis par la Banque sont complets.

[31] Selon les Défendeurs, Me Bédard les induit en erreur quant aux sommes qui leur reviennent lors de la vente de l'Immeuble. Ainsi, les Défendeurs sont confrontés à une situation financière précaire puisque les sommes reçues à la suite de la vente ont été entièrement dépensées pour relocaliser leur famille.

[32] Me Bédard conteste la réclamation des Défendeurs alléguant qu'elle n'a commis aucune faute. De plus, elle ajoute que toute condamnation à son égard constituerait un enrichissement injustifié des Défendeurs.

[33] La Banque ne formule aucun reproche à l'encontre de Me Bédard.

[34] Le Tribunal conclut que les Défendeurs n'ont pas rempli leur fardeau de la preuve quant à la démonstration d'une faute professionnelle commise par Me Bédard lors de la vente de l'Immeuble.

[35] Voici pourquoi.

[36] Afin d'obtenir gain de cause contre Me Bédard, les Défendeurs doivent prouver une faute de sa part, un dommage et le lien de causalité entre la faute et le dommage.

¹⁷ De plus, au procès, Mme Arès témoigne qu'elle est consciente qu'elle doit la somme de 82 000 \$ à la Banque.

¹⁸ *Chambre des notaires du Québec c. Lessard*, 2022 QCCQ 8858, par. 85; *Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec c. Granger*, 2015 QCCQ 4040, par. 16.

¹⁹ Pièces P-7 et P-8.

[37] Pour que le Tribunal conclut à une faute professionnelle de Me Bédard, la preuve doit être faite que son comportement s'écarte de ce qu'aurait fait un autre notaire prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances.

[38] Tout notaire a notamment un devoir de conseil envers son client. Ce devoir est modulé par les informations disponibles, incluant celles fournies par le client lui-même. Il est aussi généralement reconnu qu'un notaire n'a pas l'obligation de conseiller un client sur ce qu'il sait ou devrait savoir²⁰.

[39] Par ailleurs, le devoir de conseil du notaire ne remplace pas l'obligation d'un client de se renseigner et de veiller prudemment à la conduite de ses affaires²¹.

[40] Il est admis par toutes les parties que Me Bédard ne reçoit pas de la Banque les états de compte de la tranche 2 du prêt (7230653868-02) et de la marge de crédit 2 (3210027601-15). Me Bédard n'a pas autrement accès aux informations bancaires des Défendeurs.

[41] Or, dans le contexte factuel de ce dossier, le Tribunal conclut qu'il n'était pas possible pour Me Bédard de déceler l'erreur de la Banque dans la transmission des informations relatives au solde hypothécaire²².

[42] En effet, Me Bédard n'a pas participé au prêt ou à l'Acte d'hypothèque à l'origine de la dette des Défendeurs envers la Banque. Me Bédard ignore donc la façon dont le prêt hypothécaire a été versé aux Défendeurs (par différentes tranches) et acquitté par ces derniers.

[43] Cette information quant aux différentes tranches de prêt et marges de crédit est cependant connue des Défendeurs, mais ils ne la communiquent pas à la notaire. Les Défendeurs admettent ne pas avoir informé Me Bédard qu'ils bénéficiaient de deux tranches de prêt et deux marges de crédit.

[44] Les Défendeurs ont aussi, en tout temps, accès au solde de leur compte bancaire auprès de la Banque pour vérifier les montants qu'ils doivent.

[45] Ainsi, le Tribunal considère que ce sont plutôt les Défendeurs qui sont les artisans de leur propre malheur. Ils ont manifestement été négligents dans la conduite de leurs affaires.

²⁰ *Chambre des notaires du Québec c. Lessard*, 2022 QCCQ 8858, par. 37 et 38; *Barrière c. St-Gelais*, 2019 QCCS 4, par. 102 et 103; Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoit Moore, « La responsabilité du notaire » dans *La responsabilité civile, Vol. 2 – Responsabilité professionnelle*, 9^e éd. Yvon Blais, 2020, par. 2-157 et 2-165.

²¹ *Cohen c. Karls*, 2020 QCCS 2270, par. 38.

²² *Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec c. Banque Laurentienne du Canada*, REJB-2000-19826 (CS), par. 32.

[46] Bien que Me Bédard revoit en détail l'État de compte avec les Défendeurs²³, ces derniers n'identifient aucune erreur quant au solde dû à la Banque alors qu'ils connaissent l'état approximatif de leur propre dette hypothécaire²⁴.

[47] En effet, le Tribunal conclut de la preuve que les Défendeurs savaient que l'État de compte était erroné.

[48] Tout d'abord, les Défendeurs pouvaient difficilement ignorer l'état de leur propre dette envers la Banque lors de la vente de l'Immeuble et croire avoir droit à un produit de vente s'élevant à 278 802,26 \$. Il ne s'agit pas d'une erreur de quelques dollars. L'erreur dans l'État de compte s'élève à plusieurs dizaines de milliers de dollars.

[49] Ensuite, la vente de l'Immeuble par les Défendeurs est motivée par l'idée de rembourser leurs dettes et d'éviter une possible faillite²⁵.

[50] Or, avant la vente de l'Immeuble en avril, les Défendeurs promettent à un tiers d'acheter son terrain afin de relocaliser leur famille. Selon leur témoignage, ils sont alors endettés et craignent de devoir faire faillite. Dans un tel contexte, le Tribunal ne juge pas crédible leur témoignage qu'ils n'auraient fait aucune vérification en mars quant aux liquidités disponibles avant de faire une promesse d'achat pour ce terrain²⁶.

[51] De plus, le paiement de la 2^e marge de crédit hypothécaire en mai 2022 par Mme Arès soulève des doutes quant à la bonne foi des Défendeurs au moment de la vente. Ils font un paiement sans questionner la Banque ou Me Bédard. Pourquoi ne prennent-ils pas contact avec Me Bédard pour recevoir des explications quant à cette marge de crédit impayée alors qu'ils croient qu'elle a déjà été remboursée par le biais de Me Bédard lors de la vente de l'Immeuble?

[52] Le Tribunal retient de ce qui précède que les Défendeurs étaient au fait qu'ils avaient reçu plus que ce à quoi ils avaient droit lors de la vente de l'Immeuble, mais qu'ils ont volontairement tu ce constat lorsqu'ils étaient devant Me Bédard pour en profiter.

[53] Pour tous ces motifs, il y a absence de preuve quant à la faute de Me Bédard. Son comportement ne s'écarte pas de ce qu'aurait fait un autre notaire prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances.

[54] Ainsi, le Tribunal conclut que Me Bédard n'a commis aucune faute engageant sa responsabilité.

²³ Selon son témoignage, elle leur demande s'ils ont des questions et si tout est conforme.

²⁴ *Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec c. Banque Laurentienne du Canada*, REJB-2000-19826 (CS), par. 30.

²⁵ Pièce DG-5.

²⁶ Pièce P-21. La vente du terrain est faite en exécution d'un avant-contrat conclu le 12 mars 2022.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la *Demande introductive d'instance*;

CONDAMNE Jocelyn Vincent et Véronique Arès solidairement à payer à la Banque Laurentienne du Canada la somme de 82 669,17 \$ avec intérêts au taux de 4,09 % l'an à compter du 20 août 2022²⁷;

CONDAMNE Jocelyn Vincent et Véronique Arès solidairement à payer à la Banque Laurentienne du Canada la somme de 55,50 \$ avec intérêts au taux de 4,95 % l'an à compter du 20 août 2022²⁸;

LE TOUT, avec les frais de justice.

REJETTE l'Acte d'intervention forcée des Défendeurs;

LE TOUT, avec les frais de justice.

MÉLANIE JACQUES, J.C.Q.

Me Serge Brunet
BRUNET & BRUNET
Avocat de la demanderesse

Monsieur Jocelyn Vincent et Madame Véronique Arès
Parties non représentées

Me Marika Douville
ROBINSON SHEPPARD SHAPIRO
Avocate de la défenderesse en garantie

Date d'audience : 17 octobre 2024

²⁷ Pièce P-7.

²⁸ Pièce P-8.