

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-HYACINTHE
LOCALITÉ DE SAINT-HYACINTHE
« Chambre civile »

N° : 750-32-701738-232

DATE : 11 novembre 2025

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE SUZANNE PARADIS, J.C.Q.

LES IMMEUBLES A. CÔTÉ INC.

Demanderesse

c.

BERNARD LEGAULT INC.

Défenderesse

JUGEMENT

[1] Les Immeubles A. Côté inc. (Côté inc.) réclame à Bernard Legault inc. (Legault inc.) 15 000 \$ pour les dommages qu'elle a subis à la suite du refus de cette dernière d'entreprendre les démarches nécessaires pour que le certificat d'assurance prêt émis par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) au nom de Peoples Trust lui soit transféré.

[2] Elle réclame également les frais pour la confection d'un rapport environnemental qu'elle a assumés inutilement.

[3] La défenderesse allègue que le certificat appartient à Peoples Trust Group et non à Côté inc. En ce qui concerne la réclamation reliée aux frais d'un rapport environnemental, Legault inc. soutient que le rapport était absolument nécessaire.

LES QUESTIONS EN LITIGE

- a) Quels sont les droits et obligations de Peoples et de SCHL relativement au certificat d'assurance prêt hypothécaire ?
- b) Legault inc. doit-elle faire les démarches pour obtenir le transfert du certificat d'assurance prêt hypothécaire en faveur de Desjardins ?

LE CONTEXTE

[4] Côté inc. construit des bâtiments résidentiels et des logements. Elle est représentée par Alexandra Côté, vice-présidente¹.

[5] Legault inc. est une agence de courtiers en prêts hypothécaires². Elle est représentée par Bernard Legault, président.

[6] En 2021, Côté inc. fait construire un immeuble à logements.

[7] Il y a eu un bris d'aqueduc à l'immeuble. Côté inc. a présenté une réclamation à ses assureurs.

[8] Il est admis que Côté inc. ne peut pas demander à d'autres compagnies d'assurance d'assurer un nouvel immeuble tant que la première réclamation n'est pas réglée.

[9] En 2022, Côté inc. entreprend la construction d'un deuxième immeuble de 12 logements.

[10] Le 15 février 2022, Caisse Desjardins de la région de Saint-Hyacinthe (Desjardins) lui consent un prêt à terme (prêt pont de construction) de 2 200 000 \$³, avec un taux d'intérêt sur l'hypothèque de 6,7 %⁴ pour une période de 18 mois. La date d'échéance est le 24 août 2023.

[11] Côté inc. a besoin d'un refinancement de 3 000 000 \$, mais Desjardins lui refuse ce prêt.

[12] Côté inc. recherche du financement pour lui permettre de refinancer la première hypothèque de Desjardins.

¹ Pièce P-7.

² Pièce P-6.

³ Pièce D-9.

⁴ Pièce D-9, c'est bien le mot « attention » qui est indiqué dans le courriel.

[13] Elle décide de faire affaire avec Financière First National (First).

[14] Le 18 mars, First et Côté inc. signent une lettre d'intention⁵ dans laquelle First demande que le prêt soit assuré par SCHL. Côté inc. demande un prêt de 3 040 000 \$ ou la somme de 95 % du coût du projet (avant frais SCHL et primes d'assurance), avec un taux d'intérêt de 3,24 %.

[15] Le 18 mai, First envoie une facture de 1 800 \$ à Côté inc. pour l'obtention d'un certificat d'assurance de prêt hypothécaire⁶.

[16] Le 10 juin, SCHL émet un certificat d'assurance prêt hypothécaire sur lequel il est précisé que First prête 2 579 500 \$, au taux de 4,25 % sur une période de cinq ans. Le certificat devient caduc le 10 décembre⁷.

[17] First refuse de financer le projet de Côté inc. Celle-ci donne mandat à Legault inc. de lui trouver du financement selon ses demandes exprimées dans le dossier avec First.

[18] Le 28 juillet, madame Côté envoie un courriel à monsieur Legault dans lequel elle explique que le rapport environnemental de la phase 1, datant de moins d'un an, et la lettre jointe ont été rédigés pour le propriétaire du terrain de golf de 1 000 terrains, appelé Maska en 2020. Le rapport porte la mention « Copyright », de sorte que la permission de Maska est essentielle pour que le rapport soit utilisé par d'autres personnes.

[19] Madame Côté écrit dans son courriel qu'elle a demandé au promoteur de lui écrire une lettre d'attention pour lui permettre de se conformer à la demande de Peoples concernant la production d'une évaluation environnementale, mais elle doute qu'il le fasse puisque ce n'est pas elle qui a demandé le rapport rédigé en 2020⁸.

[20] Le 28 juillet, First fait parvenir à SCHL une lettre confirmant qu'elle se désiste des attestations d'assurance, soit son certificat d'assurance prêt hypothécaire en faveur de Peoples Trust portant le numéro 29299455⁹.

[21] Le 1^{er} août, madame Côté confirme par écrit à monsieur Legault qu'elle lui envoie des documents demandés pour son dossier, et que les autres lui seront remis sous peu¹⁰.

⁵ Pièce D-10.

⁶ Pièce D-6.

⁷ Pièces D-4, D-5 et D-6.

⁸ Pièce D-4.

⁹ Pièce D-10.

¹⁰ Pièce D-4.

[22] Le 24 août, monsieur Legault envoie par courriel à madame Côté copie de son mandat de courtier hypothécaire ainsi qu'un résumé du travail accompli¹¹. Il la recommande à Peoples Trust Group.

[23] Le 30 août, Ortam Groupe envoie à Peoples et à SCHL une lettre dans laquelle il transmet une copie du rapport appelé « Évaluation Environnementale de Site (ÉES) – Phase 1- mise à jour » daté du 30 août 2022.

[24] Le 8 septembre, les parties signent un contrat intitulé « Consentement et avis de divulgation »¹².

[25] Entre le 20 et le 26 septembre, monsieur Legault échange plusieurs courriels avec Steve Cesar, en charge du dossier auprès de SCHL, dans le but d'obtenir un transfert du certificat émis à First afin qu'il soit transféré à Peoples. Il a la confirmation de transfert du certificat de monsieur Cesar le 26 septembre 2022¹³.

[26] Le 29 septembre, SCHL émet un certificat d'assurance prêt hypothécaire avec les mêmes conditions que le certificat émis pour First.

[27] Le 20 octobre, Nicolas Pion, directeur de comptes de Desjardins Entreprises, envoie un courriel à monsieur Legault dans lequel il lui mentionne « [...] Après discussion avec Alexandra et Alin Côté, nous allons apporter quelques modifications à la demande SCHL pour pouvoir tenter de finaliser ce projet. Est-ce possible d'obtenir la demande d'attestation avec retenue pour identifier l'ensemble du dossier et pouvoir apporter les corrections nécessaires ? »¹⁴.

[28] Le 25 octobre, monsieur Legault répond à monsieur Pion et se dit surpris du revirement de la situation, en plus de préciser que le dossier avec Peoples est sur le point d'être terminé. Une décision est imminente¹⁵.

[29] Le 26 octobre, madame Côté envoie un courriel à monsieur Legault dans lequel elle l'informe qu'elle cesse ses démarches avec lui, car elle a décidé de poursuivre avec Desjardins. Elle lui demande donc de transférer son certificat SCHL à Desjardins¹⁶.

[30] À cette date, Peoples Group signe une lettre d'engagement pour la somme de 2 579 500 \$. Elle demande que Côté inc. produise un rapport d'évaluation environnementale jugée satisfaisante et une lettre de transmission en faveur du prêteur et de SCHL.

[31] Le 26 octobre, Peoples confirme que le taux d'intérêt maximum est de 4,25 %¹⁷.

¹¹ Pièce D-1.

¹² Pièce D-1.

¹³ Pièce D-6.

¹⁴ Pièce D-8.

¹⁵ Pièce D-8.

¹⁶ Pièce D-3.

[32] Le 28 octobre, Gabriel Dumont, directeur du développement d'affaires – marchés immobilier et commercial, envoie un courriel à monsieur Legault et lui demande de communiquer avec lui¹⁸.

[33] Le 31 octobre, monsieur Legault envoie un courriel à madame Côté et lui demande de bien vouloir lui faire parvenir les documents manquants et demandés par SCHL et Peoples¹⁹.

[34] Le 4 novembre, monsieur Legault envoie un courriel à madame Côté dans lequel il énumère toutes les raisons pour lesquelles, en tant que courtier hypothécaire, il est d'avis que l'offre de Peoples et SCHL est ce qu'il y a de mieux pour l'entreprise²⁰.

[35] Le 9 décembre, madame Côté met en demeure monsieur Legault en ces termes²¹ :

[...]

À partir du 18 octobre 2022, je vous ai fait part clairement que nous ne souhaitons pas poursuivre avec votre financement et que nous préférons y aller avec Desjardins.

Entre-temps le certificat SCHL a été émis au nom de Peoples Trust et depuis vous refusez de le transférer à toute autre institution.

Notre hypothèque coût 3 % de plus d'intérêt que ce que nous aurions chez un autre prêteur. Les frais sont bien réels et payés de notre poche.

Votre proposition initiale n'ayant pu être respectée, nous vous mettons en demeure et nous vous accordons un délai de dix (10) jours, suite à la réception de cet avis, de transférer le certificat SCHL à l'institution de notre choix, sans aucun frais.

[...]

[Reproduit textuellement]

[36] Le 30 mars 2023, Côté inc. intente des poursuites judiciaires contre Legault inc.

[37] Elle établit sa réclamation à la somme de 26 952 \$ qu'elle réduit à 15 000 \$, afin d'être admissible à la Division des petites créances de la Cour du Québec, qui se détaille de la façon suivante :

¹⁷ Pièce D-7.

¹⁸ Pièce D-8.

¹⁹ Pièces D-1 et D-7.

²⁰ Pièce D-1.

²¹ Pièce P-4.

- Frais pour un deuxième certificat SCHL	1 800,00 \$
- Coût du rapport environnemental inutile	1 782,11 \$
- Intérêts payés en trop à Desjardins	11 417,89 \$

ANALYSE ET DÉCISION

[38] Le rôle principal des parties, dans la détermination du fardeau de la preuve, est défini aux articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*²² (C.c.Q.) qui stipulent :

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[39] Ces articles précisent que les parties ont le fardeau de prouver l'existence, la modification ou l'extinction d'un droit. Chaque partie a l'obligation de convaincre le tribunal, c'est ce qu'on appelle le « fardeau de persuasion », ce qui signifie qu'elle a l'obligation de produire, dans les éléments de preuve, une quantité et une qualité de preuve nécessaires et suffisantes pour soutenir ses allégations lors du procès.

[40] Le niveau d'une preuve prépondérante n'équivaut pas à une preuve hors de tout doute, mais seulement à une démonstration qu'un fait litigieux est non seulement possible, mais probable.

[41] Les auteurs Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, dans leur traité *La preuve civile*²³, mentionnent :

Il n'est donc pas requis que la preuve offerte conduise à une certitude absolue, scientifique ou mathématique. Il suffit que la preuve rende probable le fait litigieux.

[42] Le mandat de Legault inc. est de rechercher du refinancement avec les mêmes conditions que celles énoncées dans la lettre d'intention dûment signée par Côté inc. et First²⁴ qui étaient les suivantes :

- Prêt assuré par la SCHL

²² RLRQ, c. CCQ-1991.

²³ *La preuve civile*, 4^e éd., Cowansville, éd. Yvon Blais, 2008, 1891 p., par. 125.

²⁴ Pièce D-10.

- Montant du prêt approximatif de 3 040 000 \$ ou la somme de 95 % du coût du projet (avant frais SCHL et prime d'assurance). Le montant du prêt est également soumis à un ratio de couverture de la dette de 1,10.
- Terme 5 ans
- Taux d'intérêt demandé est 3,24 %

[Notre soulignement]

[43] Le mandat confié à Legault inc.²⁵ prévoit les conditions suivantes :

- Prêt assuré par la SCHL
- Montant du prêt qui serait raisonnablement possible de solliciter est de 3 002 000 \$ de type APH Select pour immeuble nouvelle construction avec 15 % de logements abordables (70 points au programme) et permettant un ratio de couverture de dette (RCD) de 1,10 ratio prêt/valeur (RPV) de 95 % et un amortissement possible de 45 ans. Une prime SCHL réduite de 2,25 %, soit celle disponible avec revenu brut atteint (Immeuble loué à 100 %)

[Notre soulignement]

a) Quels sont les droits et obligations de Peoples et de SCHL relativement au certificat d'assurance prêt hypothécaire ?

[44] SCHL est un assureur prêt hypothécaire qui protège le prêteur, tantôt First et ensuite Peoples, contre les défauts de paiement de Côté inc.

[45] C'est le prêteur, Peoples, qui soumet une demande d'assurance prêt hypothécaire à SCHL. Ce certificat atteste de la couverture d'assurance pour le prêt et est donc un document contractuel entre Peoples et SCHL.

[46] Le certificat est un acte émis par SCHL en faveur de Peoples, le prêteur. Il ne s'agit pas d'une simple attestation de fait, mais d'un document lié à un contrat d'assurance prêt hypothécaire.

[47] Le certificat confère des droits et obligations contractuels entre SCHL et Peoples. SCHL prend l'engagement d'assurance, et Peoples et Côté inc. reconnaissent l'existence de la couverture d'assurance.

[48] Dès l'émission du certificat, SCHL considère que l'assurance prêt hypothécaire est engagée, que les droits et obligations sont réalisés, et que SCHL doit voir au paiement de sa prime.

²⁵ Pièce D-1.

[49] C'est SCHL qui émet le certificat, fixe les conditions, exige des frais et conserve des droits après l'émission, conséquemment c'est elle qui détient le contrôle et la maîtrise de ce certificat.

[50] Peoples et Côté inc. ne peuvent disposer du certificat comme d'un acte librement transférable sans l'autorisation expresse de SCHL.

[51] Le Tribunal conclut qu'après l'émission d'un certificat, SCHL détient le droit exclusif de le délivrer, le contrôler, le transférer, et de le modifier ou refuser une modification.

[52] Ni Côté inc., ni Peoples, ni Legault inc. ne peuvent le modifier ou le transférer, car il s'agit d'un droit réservé à SCHL.

[53] Monsieur Legault n'a pas demandé à First le transfert du certificat de SCHL à Peoples. Selon son témoignage non contredit, il n'a absolument rien fait pour que le transfert à Peoples soit effectué.

[54] Étant donné que First n'a consenti aucun prêt à Côté inc., elle s'est désistée des attestations d'assurances provenant de SCHL le 28 juillet 2022, sans aucune participation de la part de monsieur Legault²⁶.

[55] Rappelons que Legault inc. intervient pour sa cliente Côté inc. après que cette dernière a subi un refus de refinancement de la part de First.

b) Legault inc. doit-elle faire les démarches pour obtenir le transfert du certificat d'assurance prêt hypothécaire en faveur de Desjardins ?

[56] Le courtier hypothécaire n'est pas soumis à une obligation de résultat, mais une obligation de moyens.

[57] Pour prouver la faute de monsieur Legault, il faut prouver la norme de conduite. La preuve de cette norme de conduite d'un professionnel se fait normalement par le témoignage d'un expert à ce sujet, par exemple un autre courtier hypothécaire en l'espèce, puisque le Tribunal s'avère un profane en matière de courtage hypothécaire où il doit pourtant prendre position²⁷.

[58] Or, madame Côté n'a produit aucun rapport d'expertise et n'a fait entendre aucun expert sur la norme de conduite de monsieur Legault.

²⁶ Pièce D-10.

²⁷ Voir à ce sujet *Moreau c. Labrie*, 2006 QCCQ 2959, par. 16-23. Un autre mode de preuve peut aussi être recevable, pourvu que cette preuve soit concluante. Voir *Leduc c. Soccio*, 2007 QCCA 209, plus particulièrement les par. 77, 78 et 81.

[59] En l'absence de preuve sur la norme de conduite de monsieur Legault en pareille matière par madame Côté, il lui est difficile de satisfaire à son fardeau de preuve.

[60] Concernant la faute alléguée de monsieur Legault, le Tribunal ne détecte dans la preuve aucun élément qui pourrait la justifier.

[61] Cette seule conclusion permettrait au Tribunal de rejeter le recours de Côté inc.

[62] En conséquence, n'ayant pas prouvé la norme de conduite applicable aux services rendus par un courtier hypothécaire, Côté inc. n'a pas prouvé la faute de Legault inc.

[63] Le Tribunal mentionne toutefois que s'il avait retenu la responsabilité de Legault inc., il voit difficilement comment elle serait tenue à des dommages.

[64] Dans les présentes circonstances, Legault inc. n'a pas l'obligation d'obtenir le transfert du certificat ni de faire les démarches en ce sens, car Côté inc. a rompu son contrat avec cette dernière depuis le 26 octobre.

[65] Bien qu'elle n'eût aucune obligation de faire les démarches, la preuve non contredite démontre qu'elle a tout de même fait une demande de transfert à SCHL en faveur de Desjardins, mais elle a été refusée.

[66] Monsieur Legault déclare au Tribunal qu'il a également présenté une demande de prolongation de délai du certificat, ce dernier devenant caduc le 10 décembre, et sa demande a également été refusée.

[67] SCHL est maître de la situation, et Legault inc. ne peut l'obliger à accepter un transfert du certificat en faveur de Desjardins.

[68] Le 26 septembre 2022, SCHL, par l'intermédiaire de son représentant monsieur Cesar, autorise le délaissement du certificat et confirme à Legault inc. qu'un nouveau certificat d'assurance prêt hypothécaire sera émis au nom de Peoples²⁸.

[69] Le 29 septembre, le certificat est émis, et une copie du certificat d'assurance prêt hypothécaire est transmise à madame Côté²⁹.

[70] À partir du 29 septembre, monsieur Legault n'a environ que deux mois pour remettre plusieurs documents demandés à SCHL et à Peoples, et il doit tout inspecter.

[71] Le 26 octobre, alors que son travail est presque terminé, monsieur Legault contacte madame Côté et l'informe que le prêt est accepté par Peoples, avec les mêmes conditions que celles que Côté inc. avait acceptées chez First.

²⁸ Pièce D-4.

²⁹ Pièce D-7.

[72] À cette date, Côté inc. résilie le contrat intervenu avec Legault inc., et ce, contrairement à sa mise en demeure alors qu'elle écrit que le contrat est résilié le 18 octobre.

[73] Le Tribunal retient que Côté inc. résilie le contrat le 26 octobre, puisque Legault inc. a continué d'exécuter son mandat jusqu'à cette date, comme l'atteste la correspondance avec monsieur Pion selon laquelle monsieur Legault se dit surpris de sa demande d'obtenir une copie du certificat émis à Peoples par SCHL, car madame Côté en avait une, alors que le dossier est presque terminé, et qu'en plus, le même jour il reçoit l'acceptation de l'emprunt par Peoples.

[74] Madame Côté déclare au Tribunal que monsieur Legault n'a pas obtenu ses conditions initiales, soit celles qu'elle avait soumises à First dans la lettre d'intention, à savoir un prêt de 3 040 000 \$ ou la somme de 95 % du coût du projet (avant frais SCHL et primes d'assurance), avec un taux d'intérêt de 3,24 %.

[75] Le dossier First indique que le montant du prêt de 3 040 000 \$ est approximatif, et le dossier de Legault inc. souligne que le montant du prêt qui serait raisonnablement possible de solliciter est de 3 002 000 \$, ce qui laisse place à la négociation.

[76] Le témoignage de madame Côté est contredit par la preuve documentaire déposée au dossier de la cour par Legault inc. et le témoignage de monsieur Legault.

[77] Elle sait ou devait savoir, compte tenu de son expérience dans ce domaine, que les conditions initiales d'un prêt hypothécaire sont négociables. D'ailleurs, elle a accepté moins que ses demandes initiales avec First et moins avec Peoples.

[78] Aussi, elle a accepté les mêmes conditions avec Peoples que celles qu'elle a négociées et acceptées avec First.

[79] Pourquoi Côté inc. retire-t-elle le mandat à Legault inc. alors que toutes les conditions qu'elle avait déjà acceptées dans sa demande d'emprunt auprès de First ont été reprises par Peoples ? Si elle était d'accord pour First, pourquoi ne l'est-elle plus soudainement pour Peoples ?

[80] Son argument ne tient pas la route.

[81] Selon le témoignage de monsieur Legault, plusieurs hypothèses justifient les raisons pour lesquelles elle résilie son contrat :

- a. Dans son témoignage, madame Côté déclare que si elle refinance son prêt chez First ou Peoples, elle aura une pénalité de 25 000 \$ à payer à Desjardins et des honoraires à payer à monsieur Legault de 25 000 \$.

- b. Elle négocie avec Desjardins, à l'insu de Legault inc., des conditions qui devraient, selon toute vraisemblance, être meilleures que celles que First lui a offertes et celles qu'elle a acceptées avec Peoples. Elle évite la pénalité et la facture d'honoraires de Legault inc.
- c. Son dossier de réclamation auprès des assureurs concernant l'immeuble de 2021 est peut-être terminé, donc elle peut continuer avec Desjardins.
- d. Le prêt à terme que Desjardins lui a consenti le 15 février 2022 pour la construction de l'immeuble en litige se terminait le 24 août 2023.
- e. Côté inc. n'obtient un certificat d'assurance prêt hypothécaire de SCHL en faveur de Desjardins que le 23 juin 2023.³⁰

[82] La preuve demeure silencieuse sur les raisons qui ont motivé la résiliation du contrat avec Legault inc. pour rejoindre Desjardins.

[83] Quoiqu'il en soit, monsieur Legault n'a pas l'obligation de faire des démarches pour que le certificat d'assurance prêt soit transféré à Desjardins, d'autant plus qu'il n'a reçu aucuns honoraires pour son travail à titre de courtier hypothécaire.

[84] Il aurait bien souhaité faire des démarches pour le transfert du certificat à Desjardins s'il avait poursuivi son travail auprès d'elle, sans toutefois avoir une certitude quant au transfert, puisqu'il n'a aucun pouvoir sur ce certificat, attendu que c'est SCHL qui décide si elle assume ou non le prêt.

[85] En octobre 2022, Côté inc. n'a pas réagi au fait que monsieur Legault ne donne pas suite à sa demande de transfert du certificat. Elle a attendu le 9 décembre pour le mettre en demeure.

[86] Le 9 décembre, madame Côté envoie une mise en demeure à Legault inc. lui demandant de transférer le certificat émis en faveur de Peoples par SCHL à Desjardins, soit une journée avant que celui-ci devienne caduc. Elle le somme de lui remettre le certificat dans les 10 jours.

[87] Madame Côté témoigne qu'elle n'a pas réalisé que le certificat devenait caduc le 10 décembre. Il est assez étrange qu'elle envoie une mise en demeure le 9 décembre à 23 h 39.

[88] Le Tribunal est d'avis qu'entre le 26 octobre et le 10 décembre, Côté inc. aurait pu réagir et envoyer une mise en demeure sans attendre le mois de décembre, d'autant plus qu'elle réclame des intérêts entre le 26 octobre 2022 et le mois d'avril 2023.

³⁰ Pièce P-2.

[89] Interrogée sur son laxisme entre le 26 octobre et le 10 décembre, madame Côté déclare que ni Desjardins ni elle-même n'a effectué quelque gestion ou action que ce soit pouvant faire avancer leur dossier, sans fournir aucune explication.

[90] Pourtant, Côté inc. avait l'obligation de minimiser ses dommages, si dommages il y avait, en requérant un nouveau certificat d'assurance hypothécaire auprès de SCHL en faveur de Desjardins dès le 26 octobre, ce qu'elle a négligé de faire.

[91] Elle ne peut réclamer le paiement de 1 800 \$ correspondant aux frais reliés à une deuxième demande de certificat d'assurance hypothécaire auprès de SCHL.

[92] Elle ne peut réclamer des intérêts qu'elle a payés à Desjardins sur sa dette de 2 200 000 \$ parce que c'est elle qui a refusé l'offre de Peoples, laquelle offre proposait un taux d'intérêt inférieur à ce qu'elle payait à Desjardins.

[93] Le taux d'intérêt du prêt octroyé par Desjardins à Côté inc. était de 6,7 %, et celui offert par Peoples de 4,65 %, bien que madame Côté soutienne que le taux était différent de 6,7 % selon les trois relevés de compte provenant de Desjardins³¹, indiquant que le taux était le suivant :

- Octobre 2022 : taux préférentiel de 5,950 %, donc un taux de crédit incluant l'assurance vie 6,218 % ;
- Novembre 2022 ; taux préférentiel de 5,950 %, donc un taux de crédit incluant l'assurance vie 6,218 % ;
- Décembre 2022 : Taux préférentiel de 6 450 % l'an, et un taux de crédit incluant l'assurance vie 6,718 %.

[94] Côté inc. réclame le coût du rapport d'Ortam Groupe de 1 782,11 \$ au motif que ce n'était pas nécessaire, puisque Desjardins ne s'en est pas servi.

[95] Cette réclamation est également rejetée. Ce n'est pas parce que Desjardins n'en a pas besoin qu'il en est de même pour Peoples. La lecture de la lettre d'engagement de Peoples du 26 octobre le démontre ainsi que le certificat d'assurance prêt hypothécaire.

[96] L'article 4 du certificat d'assurance prêt hypothécaire de SCHL exige la remise d'un rapport environnemental en ces termes :

Environmental risks. It is Approved Lender's responsibility to ensure that Property complies with CMHC policies and guidelines relating to environmental risks. Prior to the first advance, the Approved lender shall provide CMHC with a letter, in a form satisfactory to CMHC, confirming

³¹ Pièce P-3.

that the Approved Lender has obtained and reviewed an Environmental Site Assessment (ESA) report in respect of the Property and that, based on the Approved Lender's review of the findings reported, the ESA conforms to CMHC policies and guidelines and the ESA report may be relied upon by the Approved Lender and CMHC for the purposes of the Housing Loan.

[Reproduit textuellement]

[97] La lettre d'engagement de Peoples indique à l'item :

« Conditions préalables au financement »

Avant que des avances de les fonds puissent être consenties en vertu du prêt, l'emprunteur doit se conformer à l'ensemble des modalités de la présente lettre d'engagement et le prêteur doit avoir reçu et approuvé les documents et points suivants, qui doivent, sur le plan de la forme et du fond, être jugés satisfaisants par le prêteur et ses avocats. Les documents requis sont les suivants :

1. Conformité au certificat d'assurance émis par la SCHL et respect des conditions particulières y afférentes

[...]

10. Rapport d'évaluation environnementale jugé satisfaisant et lettre de transmission en faveur du prêteur et de la S.C.H.L. Ce rapport doit être préparé par un cabinet spécialisé en évaluation environnementale qui a souscrit une assurance responsabilité d'au moins 2 000 000 \$ et comportant une franchise maximale de 25 000 \$. Le rapport doit confirmer que les terres sont conformes à l'évaluation environnementale phase 1 de l'Association canadienne de normalisation (Formulaire Z768).

[Reproduit textuellement]

[98] À la page 9 de la lettre d'engagement, il est écrit :

Vérification environnementale et responsabilité de l'emprunteur, du covenantant et du garant

L'emprunteur, le covenantant et le garant doivent fournir un rapport environnemental à l'égard des terres et des améliorations qui y sont apportées, rapport que le prêteur et la S.C.H.L. doivent juger satisfaisant. L'emprunteur, le covenantant et le garant doivent, en plus de la responsabilité qu'ils doivent assumer en vertu des documents de garantie, indemniser et tenir à couvert le prêteur et la S.C.H.L. à l'égard des réclamations et des frais, dommages ou responsabilités assumés par le

prêteur, ses administrateurs et dirigeants (notamment tous les frais et débours juridiques raisonnables et les taxes applicables), et qui découlent, directement ou non, de l'utilisation, de la production, de l'entreposage, de la libération ou menace de libération, du déversement, de l'élimination ou de la présence de substances nocives ou dangereuses sur les terres ou dans les améliorations qui y sont apportées ou dans le sous-sol de ces dernières, cette responsabilité demeure en vigueur malgré la forclusion de l'hypothèque et des autres obligations existantes de l'emprunteur, du covenantant et du garant envers le prêteur à l'égard du prêt et malgré l'exercice par le prêteur des autres recours à sa disposition en cas de défaut en vertu du prêt.

L'entreprise chargée d'effectuer la vérification environnementale pour le compte de l'emprunteur doit détenir une assurance responsabilité professionnelle d'au moins 2 000 000 \$ et ayant une franchise maximale de 25 000 \$. Le rapport doit attester que la propriété est conforme aux normes de la CSA.

[Reproduit textuellement]

[99] Monsieur Legault devait fournir le rapport d'Ortam à Peoples et à SCHL afin d'obtenir le prêt. Il est en preuve que le rapport d'Ortam a été qualifié de satisfaisant puisque Peoples a effectué le prêt à Côté inc.

[100] Côté inc. ne rencontre pas son fardeau de preuve et n'établit pas, par prépondérance de preuve, le bien-fondé de sa réclamation.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[101] **REJETTE** la demande introductive d'instance de la demanderesse ;

[102] **CONDAMNE** la demanderesse à payer à la défenderesse les frais de justice de 346 \$.

SUZANNE PARADIS, J.C.Q.

Date d'audience : 17 octobre 2025