

## COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-32-165177-249

DATE : 27 novembre 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE ALAIN BREault, J.C.Q.**

---

**A&H SIGNATURE SERVICES FINANCIERS/  
VISION HYPOTHÈQUE**  
1800, rue Tourigny  
Brossard (Québec) J4W 2S4

Demanderesse

c.

**PAULA ALECU**  
[...] Anjou (Québec) [...]

Défenderesse

---

JUGEMENT

---

### APERÇU

[1] La demanderesse œuvre dans le domaine du courtage hypothécaire. Lyes Bettahar (« M. Bettahar ») était son seul employé aux dates pertinentes. Il est d'ailleurs le seul actionnaire et administrateur de la société.

[2] En l'instance, elle réclame à la défenderesse, sa cliente, un montant de 1 604,76 \$, en alléguant que cette dernière est responsable du préjudice qu'elle dit avoir subi dans le contexte où le renouvellement du contrat hypothécaire envisagé par les parties n'a jamais été notarié.

...

[3] Le 5 avril 2023, un contrat de courtage hypothécaire intervient entre les parties<sup>1</sup>. M. Bettahar doit trouver pour la défenderesse Paula Alecu (« Mme Alecu ») un nouveau contrat de prêt hypothécaire qui satisfait aux critères énoncés dans le contrat de courtage.

[4] La preuve révèle que les honoraires et frais de la demanderesse pour les services rendus sont à la charge du prêteur. C'est la coutume dans ce domaine et le paiement est effectué une fois l'acte hypothécaire signé. De fait, rien dans le contrat de courtage ne mentionne que Mme Alecu en est responsable d'une façon ou d'une autre.

[5] M. Bettahar mentionne qu'il a effectué toutes les démarches pertinentes pour permettre à cette dernière de renouveler son emprunt hypothécaire.

[6] Le créancier hypothécaire, dit-il, avait accepté de renouveler le prêt à des conditions avantageuses selon le marché. Or, en raison de problèmes de communication, la notaire devant instrumenter l'acte d'hypothèque n'a jamais reçu ou demandé toute la documentation pertinente lui permettant de finaliser l'emprunt hypothécaire à la date prévue.

[7] Mme Alecu, soutient M. Bettahar, a pris panique. Au lieu de patienter quelques jours comme il le lui demandait ou recommandait, elle a décidé de son propre chef de communiquer avec le même prêteur hypothécaire qui, finalement, a accepté de renouveler le prêt hypothécaire au même taux que celui déjà convenu.

[8] Pour la demanderesse, la démarche de Mme Alecu est fautive. Sa crainte de se retrouver avec un taux hypothécaire supérieur à celui obtenu était non fondée. Entre autres, ajoute-t-elle, parce que le taux convenu était « ouvert » et qu'il était manifeste que le dossier allait se régler à court terme, une fois les documents reçus par le notaire désigné.

[9] Dans sa mise en demeure datée du 15 septembre 2023<sup>2</sup>, la demanderesse justifie comme suit le fondement de sa réclamation :

«[...]»

---

<sup>1</sup> Pièce P-4.

<sup>2</sup> Pièce P-1.

En vertu du contrat de courtage hypothécaire signé et les engagements hypothécaires signés par vos soins, vous n'avez pas voulu donner suite à vos engagements pour continuer le processus de transfert Hypothécaire.

Cette interruption de processus a causé des préjudices professionnels et financiers mais aussi une perte de temps pour tous les intervenants qui ont tout fait pour que ce transfert de propriété puissent aboutir avec succès.

Malgré les avertissements, vous n'avez pas donné la mesure judicieuse à chaque acte de signature que vous aviez posé.

Ces préjudices professionnels et financiers ont été comptabilisés dans la facture ci-jointe que nous vous invitons à régler dans les meilleurs délais possibles, auquel cas, nous recourons à nos droits légaux auprès de la cour de la petite créance.

En espérant que la raison puisse l'emporter, nous invitons de vous acquitter de cette facture dans les plus brefs délais possible.

[...]»

[Transcription textuelle]

[10] Mme Alecu, pour les motifs résumés dans la prochaine section, conteste la réclamation de la demanderesse.

### **ANALYSE ET MOTIFS**

[11] L'article 2803 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. ») énonce :

**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.

[12] Les auteurs Jean-Claude Royer et Catherine Piché<sup>3</sup>, traitant de la portée de cet article, expliquent ainsi les obligations qui s'imposent aux parties en matière de preuve :

**151 – Fondement –** Le principe énoncé à l'article 2803 C.c.Q. a son fondement dans l'existence de deux grandes présomptions expérimentales, soit celle de la normalité des actes et des choses et celle de la conservation des droits. Il n'est pas conforme à l'état habituel des choses qu'une personne soit la débitrice d'une autre. Celui qui allègue ce fait doit le prouver. Il doit établir le contrat, la faute ou tout autre fait qui a créé son droit. D'autre part, si le demandeur a prouvé les faits générateurs de son droit, le fardeau de démontrer sa modification ou son

<sup>3</sup> Jean-Claude ROYER et Catherine PICHÉ, *La preuve civile*, 6e édition, Montréal, Éditions Yvon Blais inc, 2020, 1664 p.

extinction incombe au défendeur. En effet, toute personne est présumée avoir conservé son droit. Ainsi, lorsqu'un prêteur a établi son contrat, il appartient alors à l'emprunteur de démontrer la nullité, la modification ou l'extinction de son obligation.

(...)

**182** – Généralités – La partie qui a le fardeau de persuasion perd son procès si elle ne réussit pas à convaincre le juge que ses prétentions sont fondées. Ainsi, l'action du demandeur sera rejetée si celui-ci n'établit pas les actes ou les faits générateurs de son droit. D'autre part, le défendeur sera condamné à exécuter sa prestation s'il ne prouve pas son extinction.<sup>4</sup>

[13] De son côté, le professeur Léo Ducharme<sup>5</sup> écrit ce qui suit dans son précis de la preuve :

S'il est nécessaire de savoir sur qui repose l'obligation de convaincre, c'est pour pouvoir déterminer qui doit assumer le risque de l'absence de preuve. En effet, si, par rapport à un fait essentiel, la preuve offerte n'est pas suffisamment convaincante, ou encore si la preuve est contradictoire et que le juge est dans l'impossibilité de déterminer où se situe la vérité, le sort du procès va se décider en fonction de la charge de la preuve : celui sur qui reposait l'obligation de convaincre perdra.

[14] Le Tribunal, après avoir entendu les deux parties et considéré la preuve offerte de part et d'autre, conclut que la demanderesse n'a pas du tout satisfait à son fardeau de preuve.

[15] La preuve ne démontre pas que Mme Alecu est la cause directe ou même indirecte de l'échec des démarches entreprises par la demanderesse. Ce que révèle clairement la preuve, sinon de façon prépondérante, est que la notaire qui devait instrumenter le renouvellement de l'acte hypothécaire n'a jamais reçu du prêteur ou de de la *First National Financier* (l'organisme l'ayant désignée pour agir dans le dossier) les documents pertinents lui permettant de conclure l'acte hypothécaire à la date prévue.

[16] Mme Alecu témoigne avoir reçu un appel d'un cabinet de notaires pour qu'elle se présente à leur bureau aux fins de signer l'acte hypothécaire le 27 juin 2023.

[17] Elle s'y rend et rencontre une notaire<sup>6</sup> qui lui mentionne alors remplacer le ou la notaire qui devait instrumenter l'acte hypothécaire. Pendant la rencontre, Mme Alecu est informée qu'il manque un document, soit le relevé hypothécaire.

---

<sup>4</sup> *Id.*, p. 93 et p. 121

<sup>5</sup> Léo DUCHARME, *Précis de la preuve*, 6<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson & Lafleur Itée, 2005, N<sup>o</sup> 146, p. 62; Voir aussi *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*, 2006 QCCA 887.

[18] Mme Alecu ajoute avoir aussitôt appelé M. Bettahar pour qu'il fasse parvenir le document demandé. Elle quitte cependant les lieux peu après, le relevé hypothécaire ne pouvant être immédiatement envoyé. Elle comprend que M. Bettahar s'occupera par la suite de transmettre le relevé hypothécaire.

[19] Sans nouvelles de qui ce soit, Mme Alecu appelle la banque pour qu'on lui envoie le relevé dont il est question. Dès qu'elle l'obtient, elle le transmet à la demanderesse le 27 ou 28 juin 2023. Elle s'attend de recevoir un retour rapidement, d'autant que son contrat hypothécaire en vigueur arrive à son terme le 13 juillet 2023.

[20] Elle ne reçoit aucune nouvelle à ce sujet dans les semaines suivantes. Lorsqu'elle vérifie son compte hypothécaire une journée ou deux avant l'échéance, elle constate qu'elle devra payer un montant supérieur à ce qu'elle payait déjà, sans même avoir signé le nouveau contrat de prêt hypothécaire.

[21] Elle conclut qu'elle ne peut plus se fier à la demanderesse. Conséquemment, par un courriel du 12 juillet 2023 transmis à M. Bettahar, elle l'informe qu'elle n'est pas en position d'attendre davantage et qu'elle « a décidé de trouver une autre solution »<sup>7</sup>. Elle a donc dans ce contexte obtenu le renouvellement de son hypothèque en communiquant directement avec sa banque.

[22] La demande judiciaire de la demanderesse ne repose sur aucun fondement factuel et juridique. Mme Alecu n'a commis aucune faute dans la présente affaire. La faute ou les fautes qui ont été commises relèvent plutôt de l'un ou l'autre des autres intervenants.

[23] La position que la demanderesse présente devant le Tribunal est d'ailleurs contradictoire par rapport à ce que M. Bettahar écrivait lui-même à Mme Alecu le 13 juillet 2023<sup>8</sup> :

Comme je l'ai indiqué au téléphone, la première notaire n'a pas correctement expliqué le processus de subrogation et de ce qui impliquerait. Le retard n'a pas été causé par MCAP ou FNF mais par la notaire qui ne vous a pas contacté à temps.

(...)

[Transcription textuelle]

---

<sup>6</sup> Mme Alecu ne se souvient pas du nom du ou de la notaire qui devait l'accueillir. La notaire qui a été convoqué comme témoin, pourtant du même cabinet, mentionne n'avoir aucun souvenir de la défenderesse ou même du dossier. Elle n'a retrouvé aucun document en lien avec ce mandat, ni aucune fiche d'ouverture de dossier.

<sup>7</sup> Pièce D-1.

<sup>8</sup> *Id.*

[24] Si la demanderesse était d'avis qu'elle avait droit à une rémunération dans les circonstances décrites, elle aurait dû diriger sa réclamation contre la partie réellement fautive, que ce soit la notaire désignée dont personne ne semble connaître l'identité ou l'une ou l'autre des entités qui paient habituellement pour ses services professionnels de courtage hypothécaire.

[25] Ce n'est pas Mme Alecu qui est fautive ici. La demande judiciaire est mal fondée et doit être rejetée.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**REJETTE** la demande judiciaire de la demanderesse, avec les frais de justice de 115 \$ en faveur de la défenderesse.

---

**ALAIN BREault, J.C.Q**

Date d'audience : 11 septembre 2025