

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LABELLE

No : 560-17-002510-250

DATE : Le 27 avril 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARIE-JOSÉE BÉDARD, J.C.S.

BANQUE NATIONALE DU CANADA

Demanderesse/Défenderesse reconventionnelle

c.

JOHAN SARRAZIN

Défendeur/Demandeur reconventionnel

JUGEMENT

(Recouvrement de prêt et vente sous contrôle de justice)

[1] Il s'agit d'une action en recouvrement d'un prêt garanti par une hypothèque immobilière ainsi qu'une demande sollicitant l'autorisation de vendre sous contrôle de justice l'immeuble que le défendeur a délaissé volontairement.

1. Le contexte et la demande

[2] Le 16 août 2007, le défendeur acquiert de Rita Martel un immeuble situé dans la municipalité de Rivière-Rouge qui porte l'adresse civique du [...]. La vente est faite pour un prix de 120 000 \$. Au moment de l'acquisition, le défendeur verse un acompte de 5 000 \$ et des modalités de remboursement de la balance du prix de vente sont prévues à l'acte. La balance du prix de vente est garantie par une hypothèque sur l'immeuble.

[3] Le 29 mai 2009, Rita Martel inscrit au registre foncier un préavis d'exercice du droit de demander la résolution de la vente en se fondant sur la clause résolutoire prévue à

l'acte d'acquisition. Elle reproche au défendeur de ne pas avoir payé un versement de 38 105,17 \$ à son échéance. Pour éviter le recours à la clause résolutoire, le défendeur doit remédier aux défauts en lui versant le solde du prêt, soit 97 543,97 \$.

[4] C'est dans ce contexte que le défendeur sollicite un prêt auprès de la demanderesse.

[5] Le 4 août 2009, le défendeur contracte auprès de la demanderesse un prêt à terme garanti par une hypothèque immobilière. Le prêt est consenti pour un montant de 138 240 \$ à un taux d'intérêt initial de 4.35% et il est garanti par une hypothèque de 154 000 \$, soit le montant qui correspond à l'évaluation réalisée par la demanderesse. Ce prêt est renouvelé à plusieurs reprises et le dernier renouvellement date du 1^{er} mars 2024.

[6] Le prêt est garanti par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (« SCHL »).

[7] Depuis le 1^{er} septembre 2024, le défendeur est en défaut de respecter plusieurs obligations prévues au contrat de prêt et à l'acte hypothécaire :

- Il n'a effectué aucun versement mensuel depuis le 1^{er} septembre 2024;
- Il a fait défaut de payer les taxes municipales et scolaires;
- Il a fait défaut de maintenir sur l'immeuble une assurance habitation.

[8] Le 23 janvier 2025, la demanderesse signifie au défendeur un préavis d'exercice d'une vente de contrôle sous justice qu'elle inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 27 janvier 2025 sous le numéro 29 213 131.

[9] Le 17 mars 2025, le défendeur délaisse l'immeuble volontairement. La lettre dans laquelle il avise l'avocate de la demanderesse de son intention se lit comme suit :

Bonjour Me Bariz,

Je vous transmets ma volonté de délaisser volontairement l'immeuble ci-haut mentionné.

Des événements fortuits hors de mon contrôle sont venus atténués ma capacité de remboursement de ladite hypothèque et mes obligations financières à l'égard de la respectueuse Banque Nationale du Canada.

Je n'ai aucune autre alternative pour l'instant, que de délaisser volontairement cet immeuble. Veuillez m'excuser de l'impossibilité devant mes engagements financiers.

[Citation textuelle]

[10] Le 4 avril 2025, la demanderesse introduit la présente instance dans laquelle elle sollicite une condamnation personnelle du défendeur de lui payer le montant qui lui est dû en capital, intérêts et frais ainsi qu'en remboursement des taxes scolaires et municipales que la demanderesse a payées. En date du 23 avril 2026, le montant qui lui est dû est de 112 132,92 \$, soit 91 888,30 \$ en capital, 10 863,20 \$ en intérêts et la balance en frais divers. Le taux d'intérêt du prêt est de 5,790 % l'an. La demanderesse demande aussi au tribunal d'ordonner la mise en vente de l'immeuble sous contrôle de justice et de fixer la mise à prix à 80 925 \$, soit 75% de sa valeur comme établi au rôle d'évaluation.

2. Les moyens de défense invoqués par le défendeur

[11] Les moyens de défense avancés par le défendeur évoluent durant l'instance. Cependant, il ressort de ses diverses positions qu'il cherche à faire éteindre sa dette en n'encourant aucune responsabilité au-delà du montant qui pourra être perçu par la demanderesse à la suite de la vente sous contrôle de justice de l'immeuble faisant l'objet de la garantie.

[12] Dans une lettre qu'il transmet à l'avocate de la demanderesse le 19 mai 2025, le défendeur consent à la vente de l'immeuble dans ces termes :

Je consens à la vente de l'immeuble par huissier comme Me Bradette me l'a expliqué en début de conversation, l'option par huissier, permettant d'éteindre la dette hypothécaire reliée à l'immeuble dans tous les cas en litige, dans ce contrat sans cautionnement.

[13] Dans la défense qu'il produit le 15 septembre 2025, le défendeur invoque que la demanderesse a été imprudente dans le financement de l'immeuble. Il avance que « *plusieurs anomalies étaient présente [sic] qui altérait [sic] la valeur de l'immeuble à la connaissance de la Banque Nationale du Canada lors du financement en août 2009 [...]* ». Il souligne notamment que l'immeuble est érigé sous pilotis, qu'il n'y a pas d'eau courante potable, que la fosse septique est située à proximité du lac, qu'il n'y a pas de champ d'épuration et que l'immeuble est souvent inondé. Il prétend que la demanderesse devrait s'adresser à la SCHL pour recouvrer sa créance.

[14] Le 30 mars 2026, le défendeur dépose un exposé de ses moyens de défense et il ajoute une demande reconventionnelle. Dans ses moyens de défense, il allègue que le consentement qu'il a donné lorsqu'il a contracté le prêt en 2009 était vicié en raison du dol du représentant de la demanderesse qui a utilisé une pratique interdite pour obtenir un prêt garanti par la SCHL pour un montant plus élevé que le montant de crédit qu'il a demandé.

[15] Dans sa demande reconventionnelle, il sollicite l'annulation de ses obligations au terme du prêt contracté et de la garantie hypothécaire. Il demande aussi des dommages-intérêts d'un montant qui correspond à la différence entre le montant réclamé par la demanderesse et le montant que cette dernière obtiendra à l'issue de la vente en justice de l'immeuble.

[16] La position que le défendeur avance lors de l'audition se résume comme suit :

- La demanderesse lui a consenti un prêt qui dépassait le ratio d'endettement maximal de 40%, cette position étant appuyée d'un extrait d'un document non identifié qui semble provenir d'une source électronique;
- Après une analyse du dossier et de l'immeuble, le représentant de la demanderesse lui a indiqué qu'il n'était pas possible de consentir un prêt conventionnel pour cet immeuble;
- Le représentant de la demanderesse lui a toutefois proposé une solution, soit de consentir à un emprunt pour un montant supérieur à celui initialement demandé afin de rendre le prêt assurable par la SCHL; pour ce faire, le montant du prêt devait être augmenté pour refléter une mise de fonds de moins de 20% de la valeur de l'immeuble;
- Le représentant de la demanderesse lui a donc conseillé de contracter un prêt de 138 240 \$ au lieu d'un montant de 97 544 \$ comme demandé pour que le prêt soit admissible à la protection de la SCHL;
- Ce montant était nettement au-dessus de son ratio d'endettement maximal et il était nettement trop élevé compte tenu de certaines caractéristiques défavorables de l'immeuble, soit : (1) sa situation géographique; (2) sa proximité avec le lac; (3) sa construction sur pilotis; (4) l'absence d'approvisionnement en eau potable : et (5) l'absence de système de traitement des eaux usées;
- Il a fait confiance au représentant de la demanderesse qui était un expert et qui lui a proposé de contracter un prêt assuré par la SCHL et lui a dit qu'il avait une assurance pour l'immeuble et que la SCHL paierait en cas de problème;
- L'élément essentiel qui a fondé son consentement reposait sur cette protection d'assurance;
- Son consentement a été vicié par les représentations et la recommandation du représentant de la demanderesse de lui accorder un prêt au-delà de sa capacité financière;
- Le représentant de la demanderesse n'a pas respecté les règles de financement dans l'obtention du prêt assuré par la SCHL;
- Il n'aurait pas contracté ou il aurait contracté à des conditions différentes s'il avait vraiment compris les tenants et aboutissants de cette transaction;
- Le comportement du représentant de la demanderesse constitue dol à son endroit et il demande la nullité du contrat;

3. Discussion

[17] La demanderesse a prouvé tous les éléments de sa demande, notamment les défauts du défendeur. De plus, le montant de la mise à prix, soit 75% de la valeur au rôle d'évaluation municipale, est raisonnable dans les circonstances. En effet, la vente est faite dans le contexte d'une vente sous contrôle de justice sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur. L'immeuble est également vide et inhabité et son entretien est minimal.

[18] Le défendeur n'allègue d'ailleurs pas qu'il a respecté les termes du contrat de prêt ou que les conditions de vente qui sont sollicitées ne sont pas raisonnables. Il reconnaît être en défaut et il a délaissé l'immeuble volontairement. Il a aussi consenti à sa vente.

[19] Ce que le défendeur cherche, c'est se libérer de sa responsabilité personnelle à l'égard du solde du prêt en capital, intérêts et frais. C'est dans ce contexte qu'il invoque un vice de consentement.

[20] Les moyens de défense qu'il avance ne sont pas retenus.

[21] Les articles 1400 et 1401 C.c.Q. énoncent que l'erreur provoquée par le dol vicie le consentement dans les cas où la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes. Encore faut-il que le dol soit prouvé. Le dol découle d'une intention d'induire volontairement en erreur une personne dans l'intention de l'inciter à contracter¹. Comme le souligne l'auteur Vincent Karim, la personne qui allègue un vice de consentement découlant d'un dol doit démontrer l'intention de tromper :

1310. Dans certains cas, le dol constitue une faute possédant les caractéristiques de la fraude civile. Afin de pouvoir mener la Cour à cette conclusion, la victime d'un dol doit démontrer que son erreur a été provoquée par l'intention de tromper de son cocontractant ou de son représentant. Le concept de dol se rapporte donc à une intention malhonnête, mais il appartient à la victime de faire une preuve démontrant cette intention malveillante, parce que la bonne foi de son contractant est présumée en vertu de l'article 2805 C.c.Q.²

[22] Le défendeur n'a pas prouvé que le représentant de la demanderesse avec qui il a transigé a manqué à son obligation de renseignement ou qu'il lui a fait de fausses représentations, ou encore, qu'il a fait preuve de négligence ou de malhonnêteté en faisant un montage financier qui ne respectait pas les règles de la demanderesse.

[23] Le défendeur n'a pas assigné le représentant de la demanderesse avec qui il a négocié le prêt pour témoigner. Le témoignage du défendeur qui rapporte les propos que ce représentant aurait tenus lors des discussions entourant la conclusion du contrat de prêt ne fait pas la preuve de la véracité des propos rapportés³. Il est d'ailleurs

¹ Vincent KARIM, *Les obligations, volume 1 Articles 1371 à 1496*, 6^e éd., 2024, Montréal, Les éditions Wilson et Lafleur, par. 1308, p. 550.

² *Id.*, par 1310, p. 552.

³ Article 2843 C.c.Q.

invraisemblable que le représentant de la demanderesse ait indiqué au défendeur que la couverture d'assurance de la SCHL le dégageait de ses obligations s'il était en défaut de respecter ses obligations au terme du prêt.

[24] De plus, le défendeur n'a déposé aucun document qui permet d'inférer que le représentant de la demanderesse lui a recommandé de contracter un prêt à un montant plus élevé que celui qu'il a sollicité.

[25] Le défendeur n'a pas non plus mis en preuve les normes applicables par la demanderesse lorsqu'elle examine une demande de prêt ni que ces normes n'ont pas été respectées dans l'analyse de sa demande de prêt.

[26] L'immeuble a été évalué à 154 000 \$⁴ et le prêt consenti est de 138 240 \$. Le prêt est assuré par une assurance de la SCHL et la preuve administrée ne permet pas de conclure que ce prêt a été consenti de manière irrégulière.

[27] De plus, la preuve ne permet pas de conclure que ce prêt a été consenti à des conditions qui permettraient de conclure à de la lésion au sens de l'article 2332 C.c.Q.

[28] Le prêt a été renouvelé par les parties à plusieurs reprises depuis qu'il a été contracté en 2009 et le défendeur a fait les versements prévus pendant plus de 15 ans avant de se plaindre des conditions reliées à ce prêt. Il est d'ailleurs utile de souligner que le défendeur n'a pas soulevé un quelconque vice de consentement lors du délaissement de l'immeuble. Il a indiqué que des circonstances hors de son contrôle l'empêchaient de respecter ses obligations. Il n'a pas non plus invoqué un vice de consentement ou un quelconque dol lorsqu'il a consenti à la vente de l'immeuble.

[29] Le Tribunal infère de la preuve que le défendeur a invoqué des fausses représentations du représentant de la demanderesse lorsqu'il a réalisé que le délaissement volontaire de l'immeuble n'éteignait pas sa dette.

[30] Il ressort de ses représentations qu'il ne comprend pas bien la portée de la garantie de l'assurance de la SCHL. Une telle assurance offre une protection au prêteur contre le défaut de remboursement du prêt et non à l'emprunteur qui demeure lié par les obligations qu'il a contractées, comme le prévoit l'article 8 de la *Loi nationale sur l'habitation*⁵ :

Assurance de prêts

8 (1) La Société peut assurer les risques liés à des prêts à l'habitation.

Bénéficiaires

⁴ P-1.

⁵ L.R.C. 1985, c. N-11; La Société est définie à l'article 2 comme étant la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

(2) L'assurance des prêts à l'habitation, dans le cas des prêteurs, est destinée à les indemniser si les emprunteurs manquent à leurs obligations; les obligations des emprunteurs et des tiers ne sont pas modifiées du fait de l'assurance ou de l'indemnisation.

[31] Le défendeur ne peut invoquer son ignorance de la loi ou sa propre turpitude.

[32] Ainsi, les moyens qu'il a avancés n'ont pas de fondement. De plus, la demande reconventionnelle qui est intimement liée aux moyens de défense est rejetée.

POUR TOUS SES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[33] **ACCUEILLE** la demande en justice introductive d'instance en recouvrement d'un prêt, en délaissement forcé et pour autorisation de vendre un immeuble sous contrôle de justice;

[34] **REJETTE** la demande reconventionnelle;

[35] **CONSTATE** les défauts du Défendeur envers la Demanderesse;

A. CONCLUSIONS SUR LA CONDAMNATION SUR PRÊT

[36] **DÉCLARE** le Défendeur déchu du bénéfice du terme;

[37] **CONDAMNE** le Défendeur à payer à la Demanderesse la somme de 112 132,92\$ au 23 avril 2026, portant intérêt au taux de 5,790 % l'an à compter du 24 avril 2026 sur le solde en capital de 101 269,72\$;

B. CONCLUSIONS SUR LE DÉLAISSEMENT FORCÉ POUR VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE

[38] **ORDONNE** le délaissement de l'immeuble par le Défendeur, et à défaut du Défendeur d'avoir effectivement délaissé l'immeuble dans un délai de quinze (15) jours de la signification du présent jugement, **ORDONNE** que le Défendeur soit expulsé par mains de justice;

[39] **ORDONNE** la vente sous contrôle de justice, de gré à gré, de l'immeuble du Défendeur, à savoir :

DÉSIGNATION

« Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Labelle.

Avec bâtisse dessus construite portant le numéro civique [...], à Rivière-Rouge, province de Québec, [...]. »

[40] **NOMME** Marie-Claude Drapeau, huissier de la firme Paquette & Associés, ou Line Senez ou Melisa Lattanzio ou tout autre huissier de ladite firme, à titre de personne

désignée pour procéder à la vente de l'immeuble, par mode de gré à gré, en faveur de tout acheteur éventuel désirant s'en porter acquéreur aux conditions prescrites par le présent jugement;

[41] **FIXE** la rémunération de Marie-Claude Drapeau, huissier de la firme Paquette & Associés, ou Line Senez ou Melisa Lattanzio ou tout autre huissier de ladite firme, à 156,00 \$ l'heure plus tout déboursé à être encouru dans le cadre de la vente sous contrôle de justice de l'immeuble;

[42] **PERMET** à Marie-Claude Drapeau, huissier de la firme Paquette & Associés, ou Line Senez ou Melisa Lattanzio ou tout autre huissier de ladite firme, de retenir à cette fin les services d'un courtier en immeuble de son choix, moyennant une commission maximum de 6 % et payable à même le produit de ladite vente, conformément à la loi;

[43] **FIXE** la mise à prix à 80 925,00 \$, soit 75 % de l'évaluation de l'immeuble, telle qu'établie au rôle d'évaluation municipale;

[44] **ORDONNE** que l'immeuble soit vendu sous contrôle de justice, par mode de gré à gré, aux conditions ci-après mentionnées, à savoir :

CONDITIONS DE VENTE :

- a) la vente sera faite sans aucune garantie;
- b) la personne nommée ne devra remettre l'occupation et la possession de l'immeuble qu'à l'occasion de la signature de l'acte de vente;
- c) si l'immeuble est vendu à la demanderesse, Banque Nationale du Canada, qui est une créancière hypothécaire dont la créance est portée à l'état certifié par l'Officier de la publicité des droits, la demanderesse pourra retenir, jusqu'à concurrence de sa créance, le prix de vente (y compris la mise à prix), et ce, jusqu'à l'expiration du délai de trente (30) jours après la dernière notification du projet d'état de collocation auquel fait référence l'article 771 du *Code de procédure civile*. Elle devra alors payer un montant équivalent aux créances qui sont prioritaires à la sienne et, une fois ces paiements effectués, elle pourra retenir le solde du prix d'adjudication correspondant à la collocation de sa propre créance;
- d) tous les ajustements de quelque nature que ce soit seront faits à la date de la signature de l'acte de vente;
- e) tous droits, taxes, prélèvements, droits de mutation et impositions pouvant résulter de la vente sont à la charge de l'acheteur;
- f) toutes sommes provenant de la vente projetée devront être distribuées conformément aux articles 771 et 776 du *Code de procédure civile*;

- g) l'occupation et la possession de l'immeuble ne pourront être remises avant la signature de l'acte de vente et le paiement du prix convenu;
- h) la personne ci-haut désignée pour procéder à la vente ne pourra vendre l'immeuble à un employé de la demanderesse, Banque Nationale du Canada;
- i) la personne ci-haut désignée pour procéder à la vente ne pourra acheter l'immeuble;

[45] **RÉSERVE** à la demanderesse le droit de s'adresser au tribunal pour obtenir de nouvelles instructions advenant que la vente ne puisse être effectuée aux conditions ci-haut prescrites;

[46] **CONDAMNE** le défendeur au paiement des frais de justice.

MARIE-JOSÉE BÉDARD J.C.S.

Me Vanessa Bradette
PRÉVOST FORTIN D'AOUST S.E.N.C.R.L.
Avocats de la demanderesse

Johan Sarrazin
Non représenté

Date d'audience : Le 24 avril 2026