

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
LOCALITÉ DE QUÉBEC
« Chambre civile »

N° : 200-32-053179-106

DATE : 29 septembre 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ANDRÉ J. BROCHET, J.C.Q. [JB3844]

GINETTE SAMSON, [...], Québec (Québec) [...]

Demanderesse

c.

BANQUE CIBC - Hypothèques CIBC inc, case postale 115, Succursale Commerce Court, Toronto (Ontario) M5L 1E5

Défenderesse

JUGEMENT

[1] La demanderesse, madame Ginette Samson, réclame à la défenderesse, Banque CIBC – Hypothèques CIBC inc. (ci-après: « la Banque »), un remboursement de 5 900,01 \$ d'une pénalité payée lors de l'acquittement d'un prêt hypothécaire avant terme. Elle prétend avoir été obligée de payer cette somme suite à des représentations trompeuses d'une représentante de la Banque.

[2] Voici les quelques faits à la base du recours.

[3] Le 16 avril 2009, madame Samson emprunte à la Banque un montant en capital de 342 973,75 \$ pour un terme de quatre ans. Elle offre en garantie une hypothèque sur sa maison. Le taux d'intérêt annuel est fixé à 3,74%. Il y a stipulation dans l'acte d'hypothèque d'un calcul de pénalité, s'il y a paiement anticipé du prêt consistant en la perte de l'intérêt avec le taux initial du déboursé hypothécaire plus la réduction du taux accordé, l'écart du taux avec la durée restante du prêt (taux de réinvestissement) ou trois mois d'intérêt, le plus élevé des deux.

[4] Le 5 octobre 2009, madame Samson communique avec madame Lorraine Perron de la Banque pour s'informer de ce que serait sa pénalité d'un paiement par anticipation du prêt susdit. Par courriel, madame Perron lui répond: « *Ginette, ta pénalité est de 4 331,72 \$ en date d'aujourd'hui, celle-ci peut varier si changement des taux d'intérêts, bonne journée !* ».

[5] Le 29 décembre 2009, madame Samson accepte une offre d'achat d'un tiers sur sa maison, laquelle offre prévoit le paiement complet du prêt hypothécaire contracté auprès de la Banque.

[6] L'acte notarié est signé le 28 janvier 2010 et le relevé de compte remboursement total de la Banque réclame alors à madame Samson des frais de paiement par anticipation de 10 231,73 \$. Cette somme a été payée pour finaliser la vente et c'est la différence entre ce montant et celui que mentionnait madame Perron dans son courriel du 5 octobre 2009 qui est réclamée par madame Samson.

[7] En effet, elle reproche principalement à madame Perron d'avoir omis de l'informer que le taux de pénalité était modifié de façon importante onze jours après le 5 octobre 2009, soit le 16 octobre 2009, date du changement au calcul de la pénalité par l'utilisation d'un taux d'intérêt différent suivant la durée du prêt hypothécaire.

[8] Notons immédiatement, pour les fins du présent jugement, que madame Samson ne conteste pas l'exactitude du calcul de la pénalité exigée par la Banque à 10 231,73 \$. En effet, il appert qu'elle a été déterminée en tenant compte des dispositions qui concernent le remboursement par anticipation prévu. Ce qui est reproché à madame Perron, nous le répétons, est son défaut d'avoir informé madame Samson du changement du calcul onze jours après son courriel du 5 octobre 2009. S'agit-il d'une faute ?

[9] Voici comment le Tribunal décidera de la présente affaire.

[10] Il n'y a aucune disposition de l'acte hypothécaire intervenu entre les parties dont il est fait reproche à madame Perron et qui n'aurait pas été observée. En fait, la poursuite de madame Samson s'appuie sur les dispositions de l'article 1457 du *Code civil du Québec* qui se lit ainsi:

1457. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde.

[11] Le Tribunal ne retiendra aucune faute de madame Perron et ce, pour les motifs principaux suivants.

[12] Il est d'abord clair, dans le courriel du 5 octobre 2009, que la pénalité calculée à 4 331,72 \$ n'est valide qu'en date du courriel, tel qu'il l'y est indiqué. S'il est vrai que le courriel mentionne une variation possible en fonction uniquement des taux d'intérêt et ne réfère pas au taux d'intérêt applicable au délai entre la date du paiement anticipé et la date d'échéance du prêt hypothécaire, cette absence d'information de madame Perron est insuffisante pour retenir sa responsabilité. Il est exact que seul le tableau a pris de l'importance lors du remboursement anticipé de janvier 2010 puisque les taux d'intérêt étaient les mêmes et n'avaient donc pas bougé, laissant croire à une pénalité sensiblement la même que celle qu'évaluait madame Perron le 5 octobre 2009.

[13] Mais la prudence et la diligence auraient dû inciter madame Samson à demander une évaluation de la pénalité calculée en date de la vente projetée. C'est cette absence de demande d'informations à la Banque qui est à l'origine de la surprise de madame Samson lorsqu'elle constate que la pénalité est de 10 231,73 \$. Agissant elle-même dans le domaine immobilier depuis de nombreuses années, elle était ou devait être consciente que la pénalité évaluée par madame Perron le 5 octobre 2009 variait dans le temps et non seulement en raison des changements de taux d'intérêt, même en raison de la diminution de la durée restante du prêt suivant le calcul prévu au contrat.

[14] Dans les circonstances, la réclamation sera rejetée.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

REJETTE la réclamation de la demanderesse, madame Ginette Samson, contre la défenderesse, Banque CIBC – Hypothèques CIBC.

AVEC FRAIS limités à la somme de 194 \$.

ANDRÉ J. BROCHET, J.C.Q.

Date d'audience : 19 septembre 2011