

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 505-32-027145-102

DATE : 5 juin 2012

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MONIQUE DUPUIS, J.C.Q.

EMPIRE CANADA FINANCE INC.

Demanderesse

c.

JOSEPH KHAWAN

Défendeur

JUGEMENT

[1] Empire Canada Finance inc. (" Empire Canada Finance ") réclame 7 000,00\$ à Joseph Khawan (" Khawan ")¹ pour des services financiers rendus quant à l'obtention d'un financement.

[2] Khawan conteste parce qu'Empire Canada Finance n'a pas obtenu le montant du financement convenu.

¹ L'utilisation des seuls noms ou prénoms dans le présent jugement a pour but d'alléger le texte et il ne faut y voir aucune discourtoisie à l'égard des personnes concernées.

Le contexte

[3] Le 23 novembre 2007, Khawan signe un mandat et une entente d'honoraires (pièce P-1) pour l'obtention d'un financement restructuré de 600 000,00\$ " *ou tout autre montant sécurisé par des actifs (bien/ou immeubles) et/ou endosseur* ". Il accepte de payer à Empire Canada Finance des frais de services financiers de 6% du total du financement obtenu.

[4] Il est prévu que l'emprunteur paie ces frais si " *pour quelque raison que ce soit, la transaction était annulée par faute de l'emprunteur...* ". Yvan de Lorimier (" de Lorimier "), président d'Empire Canada Finance, reçoit copie le 27 novembre 2007. Il entame ensuite des démarches pour trouver le financement, et obtient notamment de Khawan la transmission de divers documents, dont l'évaluation des immeubles qui feront l'objet de la garantie hypothécaire, et copie des baux de ces immeubles.

[5] Après ces démarches, Empire Canada Finance obtient un financement de 550 000,00\$. Avant de continuer plus loin, elle obtient de Khawan la signature d'un document intitulé " *Entente de Financement* ", document essentiel pour continuer les démarches et notamment mandater le notaire qui doit préparer et instrumenter l'acte de prêt éventuel.

[6] Khawan annule le financement. Empire Canada Finance lui transmet son compte d'honoraires au montant de 33 000,00\$, le 11 décembre 2007 (pièce P-3), estimant que le financement n'a pas lieu par la faute de celui-ci.

Analyse et décision

[7] Khawan ne conteste pas avoir signé l'entente d'honoraires (pièce P-1). Il conteste cependant le fait d'avoir accepté un financement à 550 000,00\$, alors que cette entente prévoyait un financement de 600 000,00\$.

[8] Empire Canada Finance dépose une " *Entente de Financement* ", apparemment signée par le prêteur le 10 décembre 2007, et comportant apparemment la signature de Khawan comme emprunteur. Pour Empire Canada Finance, ce document est essentiel pour la suite des choses, et elle ne procède pas plus loin dans un dossier de financement si elle ne l'a pas dans son dossier.

[9] Les circonstances de la réception de ce document lui donnent toutes les raisons de croire qu'il est bel et bien signé par Khawan.

[10] Celui-ci offre un témoignage vague et hésitant quant à sa signature : il affirme tantôt que la signature n'est pas la sienne puis déclare qu'il n'en est pas certain, ajoutant ensuite qu'il ne se souvient pas d'avoir signé un tel document.

[11] Or, il s'agissait d'une entente pour un financement important alors qu'il est urgent pour Khawan de l'obtenir. Son témoignage empreint d'hésitations et de " *trous de mémoire* " opportuns n'a pas convaincu le Tribunal que la signature apparaissant sur l'entente de financement n'est pas la sienne.

[12] Le Tribunal conclut de l'ensemble des circonstances entourant l'obtention de ce document et des démarches ultérieures que Khawan a bel et bien signé l'entente et a accepté un financement de 550 000,00\$.

[13] Empire Canada Finance a prouvé que le financement n'a pas eu lieu en raison du refus injustifié de Khawan.

[14] Par conséquent, Empire Canada Finance a droit à la rémunération prévue à l'entente d'honoraires, soit un montant de 33 000,00\$ que la demanderesse a réduit à 7 000,00\$, pour bénéficier du recours devant la Division des petites créances.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[15] **ACCUEILLE** l'action de la demanderesse,

[16] **CONDAMNE** le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 7 000,00\$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code Civil du Québec à compter de la mise en demeure du 23 juin 2010;

[17] **CONDAMNE** le défendeur à payer à la demanderesse les frais judiciaires de 207,00\$.

MONIQUE DUPUIS, J.C.Q.