

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Longueuil
Localité : Longueuil
No de dossier judiciaire : 505-32-039450-243

Date : 14 octobre 2025

Sentence rendue par : Louis-Marie Vachon

A & H Signature Services Financiers Inc. c. Hamza Kobbi

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

[1] Le litige concerne la réclamation de la demanderesse, **A & H Signature Services Financiers Inc.**, d'une somme de 4 310,00 \$, du défendeur **Hamza Kobbi**, à titre de dommages, pour défaut par celui-ci de respecter un contrat de courtage hypothécaire signé le 25 mars 2024, en vue de l'achat d'une résidence. Le défendeur a obtenu un financement hypothécaire d'une banque choisie par lui.

2. Historique de la procédure

[2] La demanderesse a intenté son recours contre le défendeur, le 4 décembre 2024, lui réclamant la somme de 4 310,00 \$, avec intérêts au taux de 10 % l'an, à compter du 15 juin 2024, l'indemnité additionnelle à compter du 15 juin 2024 et les frais de justice.

[3] Le défendeur a produit une contestation, le 10 janvier 2025, par laquelle il demande le rejet de la demande de la demanderesse avec frais de justice.

[4] L'audition de l'arbitrage a eu lieu les 10 et 12 septembre 2025 par visio-conférence.

II. LA PREUVE

1. La preuve de la demanderesse

a) Les pièces

[5] Les pièces suivantes ont été produites par la demanderesse sans objection du défendeur :

Pièce P-1 : Document intitulé « *Formulaire de consentement* » et document intitulé « *Engagement pré-approbation Assuré / Assurable hypothécaire* ».

Pièce P-2 : Contrat de Courtage Hypothécaire.

Pièce P-3 : Approbation bancaire (TD).

Pièce P-4 : Emails échangés et Mise en Demeure.

Pièce P-5 : Facture de la demanderesse datée du 24 mai 2024.

b) Le témoignage du représentant de la demanderesse, monsieur Lyes Bettahar

[6] Essentiellement, monsieur Lyes Bettahar a témoigné que le défendeur l'a contacté, au début de l'année 2024, afin de retenir les services de courtage hypothécaire de la demanderesse. Le défendeur a signé une autorisation lui permettant d'obtenir sa cote de crédit. Par la suite, il lui a remis une « *Préqualification hypothécaire* ». Aucune rétribution n'a été demandée au défendeur. Le 21 mars 2024, il a reçu un courriel du défendeur l'informant qu'il avait trouvé une propriété et qu'il recourait aux services de la demanderesse pour le financement. Un contrat de courtage hypothécaire a, alors, été signé électroniquement le 25 mars 2024. Par la suite, le défendeur lui a fourni « *presque* » toutes les pièces demandées. Il a soumis la demande de financement du défendeur à deux institutions financières, Desjardins et Financière First National, qui l'ont refusée.

[7] Monsieur Bettahar a témoigné qu'il a soumis la demande de financement du défendeur à d'autres prêteurs, dont la Banque TD, sachant que celle-ci acceptait d'accorder du financement sans assurance, avec mise de fonds plus élevée que 20%, toutefois. La Banque TD a accepté la demande. Monsieur Bettahar a témoigné que le défendeur lui a, alors, semblé frustré. Il ajoute qu'il avait eu recours à une « *tierce personne* » qui avait accepté de lui prêter malgré son ratio d'endettement trop élevé. De plus, il ajoute que le défendeur a changé d'idée sur les produits.

[8] Monsieur Bettahar a témoigné qu'il a été « *désorienté* » suite à l'annonce par le défendeur de la signature, en juillet, de l'acte d'achat notarié d'une résidence, mais qu'il devait tout de même lui trouver un financement. Il affirme que la baisse des taux d'intérêts a permis au défendeur d'être accepté comme emprunteur. Monsieur Bettahar a témoigné qu'après le courriel du défendeur du 4 avril 2024, où celui-ci lui dit qu'il entend poursuivre sa relation avec la demanderesse, mais sans lui parler au téléphone, il a senti « *une distance* ». Il a témoigné que le défendeur exigeait de meilleures conditions de prêt, car il avait obtenu « *quelque chose d'autre en parallèle* ». Il a continué à travailler pour lui offrir « *le meilleur* ». Il affirme que, le 4 avril 2024, le défendeur lui a dit : « *Trouve-moi quelque chose d'autre* ». Selon lui, le défendeur s'était lié avec une banque et il ne voulait plus de ses services. Il qualifie les actes du défendeur de « *mauvaise foi* » et de « *manque de respect* ». Il a, toutefois, continué à négocier des taux pour lui. Il a envoyé le courriel du 8 avril 2024 au défendeur car il sentait une rupture de confiance avec lui. Il lui reproche de ne pas lui avoir « *donné la*

chance d'aller au bout ». Il affirme qu'il a travaillé beaucoup pour lui obtenir du financement, incluant la banque. Son courriel du 8 avril visait à dissiper ses soupçons qu'il travaillait « *en parallèle* ». Par ce courriel, il l'a aussi avisé qu'il ne voulait pas lui révéler tout de suite sa meilleure offre de financement, car il pouvait l'utiliser à son détriment. De fait, le défendeur a obtenu une offre de financement de la Banque RBC. Lorsque le défendeur l'a informé qu'il n'avait pas le temps de considérer son offre de financement, il a conclu qu'il n'avait pas d'« *intention franche* » et qu'il « *ne semblait pas intéressé* ».

[9] Monsieur Bettahar soumet que le montant de 4 310,00 \$ réclamé, soit 1% du financement demandé, est « *indicatif* », « *non déraisonnable* » et correspond à la moyenne de rémunération que donnent les banques aux courtiers. Il affirme qu'il faut considérer le travail effectué par le courtier et le préjudice causé. Il ajoute qu'une banque peut se retourner contre un courtier et le priver d'avantages, en cas de non financement.

[10] Contre-interrogé à savoir pourquoi il n'a pas répondu aux trois questions du défendeur du 2 avril 2024, les 2, 3 et 4 avril, monsieur Bettahar répond qu'il y a répondu, le 3 avril 2024. À la question lui demandant s'il existe une preuve qu'il était « *plus exigeant* », il répond que le défendeur lui demandait toujours des taux plus bas et que cela ne suffisait pas. Il ajoute qu'il l'a assuré qu'il lui obtiendrait des taux plus bas, mais qu'il ne voulait pas lui répondre avant qu'il s'engage à continuer la relation, sachant qu'il « *travaillait en parallèle avec d'autres* ».

[11] À la question lui demandant des preuves que le défendeur ne lui donnait pas de nouvelles, monsieur Bettahar répond qu'il l'appelait et qu'il ne lui répondait pas. Il ajoute qu'au début, il ne savait pas qu'un « *tiers était là* ». À la question lui demandant pourquoi il a « *attendu 50 jours avant de lui faire une offre* », monsieur Bettahar répond que malgré qu'il essayait d'entrer en contact avec le défendeur, il n'avait pas de « *feedback* » de sa part. Il ajoute que le dossier du défendeur n'était pas son seul dossier. Il affirme que le défendeur n'a pas rompu le contrat « *car il avait une curiosité de savoir ce qu'il avait à offrir* ».

2. La preuve du défendeur

a) Les pièces

[12] Les pièces suivantes ont été produites par le défendeur sans objection de la demanderesse :

Pièce D-1 : Courriel de la demanderesse du 2 avril 2024 concernant deux refus de financement.

Pièce D-2 : Échange de courriels entre la demanderesse et le défendeur.

Pièce D-3 : Promesse d'achat du défendeur du 20 mars 2024 de la résidence achetée.

Pièce D-4 : Courriel du défendeur du 29 mars 2024 à monsieur Lyes Bettahar.

b) Le témoignage du défendeur

[13] Le défendeur a témoigné qu'il avait quatorze jours après la signature de sa promesse d'achat pour trouver un financement pour l'achat de sa propriété. Il a témoigné qu'étant donné que monsieur Bettahar ne lui a pas donné de « *lettre de financement* », il a commencé des « *démarches parallèles* », tout en gardant contact avec lui. Il affirme que « *la clause du 1%* », mentionnée au contrat de courtage ne lui a jamais été expliquée. Cependant, si elle est valide, elle ne s'applique qu'en cas de refus d'une offre de financement, ce qui n'as eu lieu, selon lui. Il affirme que monsieur Bettahar a refusé de répondre « *directement* » à ses questions du 2 avril 2024.

[14] Le défendeur a témoigné qu'il a effectivement transmis à monsieur Bettahar sa promesse d'achat signée le 20 mars 2024 et que celui-ci n'a pas respecté le délai de quatorze jours qu'il avait pour obtenir un financement. Il affirme que ce n'est que le 22 mai 2024, soit 50 jours après le 2 avril qu'il lui a fait une offre de financement, ce qui était trop tard pour lui.

[15] Le défendeur affirme que la demanderesse a rompu le contrat de courtage en lui envoyant une « *facture de bris de contrat* ». Il réfère, par la suite, au courriel du 8 avril 2024 de monsieur Bettahar, dans lequel celui-ci écrit : « *Nous craignons que nos propositions écrites seraient utilisées encore une fois par la banque compétiteuse (sic) pour matcher et égaliser notre offre.* ». Il en conclut que monsieur Bettahar a refusé de répondre à ses questions du 2 avril.

[16] Le défendeur a témoigné qu'il a avisé monsieur Bettahar par courriel, le 30 mai 2024, qu'il était « *en retard* », mais qu'il ne lui a pas répondu. Référant à la troisième page du contrat de courtage, il affirme que monsieur Bettahar lui a dit d'augmenter sa mise de fond à 140 000,00 \$ alors que le contrat prévoyait un financement avec mise de fond de 110,000,00 \$, ce qu'il qualifie d'« *abusif* ». Il reconnaît, toutefois, que monsieur Bettahar a, par la suite, « *descendu* » la mise de fond à 110 000.00 \$. Il réfère, par la suite, à la phrase du contrat de courtage énonçant que « *Le client ne se qualifie pas pour un taux variable temporairement.* » et il ajoute qu'alors « *... je devais prendre ma vie en mains* ».

[17] Le défendeur affirme qu'il n'a jamais utilisé le document de monsieur Bettahar pour sa demande de financement qui a été acceptée sans condition par la Banque RBC. Il affirme que la demanderesse n'a pas respecté son « *obligation de transparence* » et il ajoute qu'il a demandé des échanges par écrit pour garder la « *traçabilité* ».

[18] Contre-interrogé au sujet de sa promesse d'achat signée le 20 mars 2024 et de l'offre de la Banque TD du 27 mars 2024, le défendeur affirme qu'il avait demandé un

terme de 25 ans et non un terme de 30 ans. Il réitère qu'il a envoyé sa promesse d'achat à monsieur Bettahar et il ajoute qu'il lui a en a fait un « *rappel verbal* ». Il réfère au courriel du 29 mars 2024 au sujet du terme de 25 ans et il ajoute qu'il en a discuté par téléphone avec monsieur Bettahar. Il prétend qu'il ne s'agit pas d'un « *détail* » et il souligne que monsieur Bettahar a demandé un terme de 25 ans à Desjardins et à Financière First National.

[19] Le défendeur nie ne pas avoir voulu faire affaires avec la demanderesse et il réfère à sa réponse au courriel de monsieur Bettahar du 3 avril, à 17h49, soit à son courriel du 4 avril, à 1h14. À la question sur la contradiction entre vouloir continuer à travailler avec la demanderesse et l'invocation du « *délai dépassé* », le défendeur répond qu'il a envoyé un courriel à monsieur Bettahar, le 29 mars auquel celui-ci n'a pas donné suite. Il réfère à la mention de « *10 jours ouvrables* » de l'offre de financement de la Banque TD et il ajoute qu'il a reçu l'offre en retard, car il avait dix jours pour y donner suite.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

[20] La demanderesse prétend que le défendeur a fait défaut de respecter le contrat de courtage hypothécaire signé le 25 mars 2024, en empruntant la somme d'argent requise pour l'achat d'une résidence d'une autre institution financière, de sorte que la clause prévoyant le paiement par l'emprunteur de 1% du montant du prêt en cas de refus d'accepter le financement offert s'applique. La demanderesse prétend aussi qu'un préjudice de l'ordre de 4 310,00 \$ lui a été causé en raison du travail et des efforts déployés par elle sans « *rétribution juste* », car elle n'a pu obtenir la rétribution que la Banque TD lui aurait versée si le défendeur avait accepté son offre de financement.

[21] Le défendeur prétend qu'il n'a pas refusé d'offre de financement de la part de la demanderesse et qu'en conséquence, la clause du contrat de courtage prévoyant le paiement par l'emprunteur de 1% du montant du prêt, en cas de refus, ne s'applique pas. De plus, il prétend que l'offre de financement de la Banque TD ne respectait pas le terme de 25 ans demandé et qu'elle lui a été présentée en retard.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

[22] Les questions en litige sont les suivantes :

1. La preuve révèle-t-elle, de façon prépondérante, que le défendeur a refusé une offre de financement obtenue et fournie par la demanderesse ?
2. En cas de réponse négative à la question 1, la demanderesse a-t-elle droit à une compensation pour ses services de courtage en vertu des règles sur l'enrichissement ou l'appauvrissement injustifié?

V. LE DROIT APPLICABLE

[23] S'agissant d'abord de la preuve du refus d'une offre de financement par le défendeur, les règles de preuve en matière civile, notamment des articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec* s'appliquent. Ces articles se lisent comme suit :

« 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 ».

[24] Par ailleurs, les règles du *Code civil* sur l'enrichissement ou l'appauvrissement injustifié sont contenues aux articles 1493 à 1496. Plus particulièrement, les articles 1493 et 1494 se lisent comme suit :

« 1493. Celui qui s'enrichit aux dépens d'autrui doit, jusqu'à concurrence de son enrichissement, indemniser ce dernier de son appauvrissement corrélatif s'il n'existe aucune justification à l'enrichissement ou à l'appauvrissement. »

« 1494. Il y a justification à l'enrichissement ou à l'appauvrissement lorsqu'il résulte de l'exécution d'une obligation, du défaut, par l'appauvri, d'exercer un droit qu'il peut ou aurait pu faire valoir contre l'enrichi ou d'un acte accompli par l'appauvri dans son intérêt personnel et exclusif ou à ses risques et périls ou, encore, dans une intention libérale constante. ».

VI. ANALYSE

1. La preuve révèle-t-elle, de façon prépondérante, que le défendeur a refusé une offre de financement obtenue et fournie par la demanderesse ?

[25] La réponse à cette question doit être négative. Voici pourquoi.

[26] La preuve révèle, selon le témoignage non contredit de monsieur Bettahar, représentant de la demanderesse, qu'après que le défendeur l'ait contacté, un document intitulé « *Formulaire de consentement* » a été signé électroniquement par le défendeur, le 25 janvier 2024, lequel a été produit sous P-1. Ce document indique que le défendeur consent, entre autres, à l'utilisation de ses renseignements personnels pour l'obtention d'un prêt hypothécaire. Ce consentement apparaît donné en faveur de « *AH Vision Hypothèque* », nom qui ne correspond pas au nom de la demanderesse.

[27] Monsieur Bettahar a témoigné que le défendeur a signé une autorisation d'obtenir sa cote de crédit après qu'il l'ait contacté au début de l'année 2024. Le fait que

le document produit sous P-1 n'indique pas vraiment une demande d'obtention de cote de crédit et qu'il mentionne le nom de « *AH Vision Hypothèque* » mériter d'être souligné, cela ne sert guère à trancher le litige.

[28] La preuve révèle aussi, selon le témoignage non contredit de monsieur Bettahar, qu'un document intitulé littéralement « *Engagement pré-approbation Assuré / Assurable (sic) hypothécaire* » a été signé par le défendeur, le 14 mars 2024, lequel a aussi été produit sous P-1. Ce document indique que Financière Merix, représentée par Nicolas Mailloux, offre un prêt hypothécaire au défendeur au montant de 440 000, \$ avec une mise de fonds de 110 000,00 \$ pour un achat de 550 000,00 \$ à un taux de 6,190 % avec amortissement de 300 mois (25 ans)¹. L'offre est indiquée comme étant valable jusqu'au 12 juillet 2024. Ce document mentionne le nom de monsieur Lyes Bettahar comme « *courtier* ». Même si ce document ne porte la signature d'aucune partie, il tend, produit par la demanderesse, à confirmer la prétention du défendeur que le financement demandé était établi selon un amortissement de 25 ans.

[29] La preuve révèle aussi que, onze jours plus tard, le 25 mars 2024, un document produit sous P-2, dont la première page numérotée 1 est intitulée « *Contrat de Courtage Hypothécaire* », a été signée entre « *A & H Signature Services Financiers Inc.* » et le défendeur. Ce document comprend deux pages numérotées 1 et deux pages numérotées 2. La première page numérotée 1 comporte les mentions suivantes : « *Identification du courtier Nom : Lyes Bettahar* » et « *Identification des emprunteurs Emprunteur 1 : Hamza Kobbi* ». Cette page contient la clause suivante qui est au cœur du litige :

« *Les emprunteurs font une demande auprès du cabinet Vision Hypothèque Inc. et les autorisent à négocier en leur faveur le financement décrit plus haut. Advenant que le financement requis est obtenu tel que demandé et soit refusé par le ou les emprunteurs, il est entendu et convenu, que des frais de \$ ou de 1% du montant du prêt hypothécaire demandé devront être versés au cabinet par les emprunteurs* ».

[30] Cette première page numérotée 1 indique que le contrat de courtage expire le 15 juin 2024. Au verso de cette première page, on retrouve une page numérotée 2 qui contient la mention suivante :

« *Vision hypothèque Inc. et le courtier déclarent recevoir du prêteur hypothécaire ou de quiconque une rétribution ou tout autre avantage pour les services qu'il rend aux clients. La rétribution peut être autre que monétaire, tels que des points, des voyages, des certificats cadeau, des bonis, etc.* »

¹ Soulignements de l'Arbitre. Tous les autres soulignements qui suivent sont de l'Arbitre.

[31] La deuxième page numérotée 1 du document P-2, est intitulée « *ABC HYPOTHÉCAIRE / ANALYSE DES BESOINS DES CLIENTS* ». Cette deuxième page comporte les mentions suivantes : « *Vision Hypothèque Inc. Identification du courtier Nom : Lyes Bettahar Identification des emprunteurs Emprunteur 1 : Hamza Kobbi* ». Cette page indique que le prix d'achat de la propriété projetée est de 538 000,00 \$ et que la mise de fonds est de 140 000,00 \$. Au verso de la deuxième page numérotée 1, il y a une deuxième page numérotée 2 qui porte la signature du défendeur et celle de monsieur Lyes Bettahar.

[32] Tel qu'il appert de ce document P-2, la clause précitée concernant l'obligation de payer 1% du montant du prêt hypothécaire, en cas de refus de l'offre de financement par l'emprunteur, s'appliquerait entre Vision hypothèque Inc. et le défendeur et non entre la demanderesse et le défendeur. Pour ce motif, la demande de la demanderesse devrait être rejetée pour absence de lien de droit entre elle et le défendeur.

[33] La demanderesse a aussi produit sous la cote P-3 un document intitulé : « *TD Canada Trust Engagement hypothécaire (Canal des courtiers)*. Ce document porte la date du 27 mars 2024 et vise l'immeuble mentionné à la promesse d'achat signée par le défendeur, le 20 mars 2024. Il comporte la mention suivante :

« *Pour confirmer l'approbation de votre prêt hypothécaire, nous devons recevoir les documents suivants au moins **10 jours ouvrables avant le 7 juin 2024**, et nous devons les juger satisfaisants : »*

[34] Suit une liste de 11 items à fournir à la Banque TD pale défendeur. Ce document ne porte aucune signature.

[35] Aucune autre preuve documentaire d'offre de financement présentée au défendeur n'a été faite par la demanderesse. De plus, la seule preuve documentaire présentée par la demanderesse est un document non signé par la Banque TD. On verra plus loin, qu'une autre d'offre de financement a été faite au défendeur par des courriels.

[36] La demanderesse a aussi produit sous P-4 un échange de courriels entre monsieur Bettahar et le défendeur allant du 26 janvier 2024 au 17 avril 2024. Les courriels mentionnés ci-après sont pertinents aux fins de la décision à rendre.

[37] Le 21 mars 2024, le défendeur avise monsieur Bettahar qu'il a trouvé une propriété. Il écrit « *J'ai confiance en toi pour trouver le meilleur taux au marcher (sic)* ». Le 25 mars 2024, le défendeur envoie à monsieur Bettahar les documents demandés pour lui permettre de rechercher une offre de financement, documents qui incluent une « *Lettre d'emploi* » et les « *T-4 2022 & 2023* ». Le 2 avril 2024, monsieur Bettahar envoie au défendeur deux lettres de refus de deux prêteurs hypothécaires. Le même jour, 2 avril, à 13h00, le défendeur lui répond en l'informant qu'il a, lui-même, fait sa

propre demande de financement à une banque, demande qui a été acceptée « *sans condition* », « *avec un taux plus bas* ». Il demande ensuite à monsieur Bettahar si les refus de financement vont nuire à sa cote de crédit et il ajoute un troisième point qui est le suivant : « *3. C'est quoi ta stratégie, c'est quoi le plans (sic) ? sachant que ma mise de fond est de 20%, comme discuté, le maximum que je peux mettre 110 K.* ».

[38] Le 3 avril 2024, à 15h22, monsieur Bettahar écrit au défendeur ce qui suit : « *Conformément au contrat de courtage signé, votre financement hypothécaire est approuvé selon vos souhaits avec une mise de fonds plus basse, soit 20% de mise de fonds aussi bien pour le 3 ans fixe ou le 5 ans variable.* ». Il faut comprendre qu'il s'agit de l'offre de financement de la Banque TD du 27 mars 2024 dont copie a été produite sous P-3.

[39] Le même jour, à 16h50, le défendeur lui répond : « *Je t'ai envoyé trois questions par courriel le 02 avril, et J'ai ne (sic) pas reçu des réponses (sic) sur mes questions. En première étape, merci de répondre à mes questions par courriel dans le plus bref délais (sic). En 2eme étape, laisse-moi savoir par courriel c'est quoi les taux pour 3 ans fixe et 5 ans variable. Je vais t'appeler une fois les réponses a (sic) mes questions son reçu (sic).* ».

[40] Le même jour, à 17h50, monsieur Bettahar répond au défendeur qu'il lui semble qu'il ne veut plus poursuivre « *le processus de financement avec nous malgré le lien contractuel qui nous lie* ». Il ajoute que le courriel du défendeur (sans doute celui du 2 avril de 3h00) a été retrouvé dans ses « *spams* » et il affirme, entre autres, que, si le défendeur a utilisé l'offre de financement déjà obtenue de lui, la banque sollicitée par le défendeur « *a dû surement s'accoter / égaliser à notre offre et à notre qualification.* ». Pour répondre aux deux autres points du courriel du défendeur du 2 avril, de 13h00, Monsieur Bettahar ajoute qu'aucun impact n'a eu lieu sur son crédit et que son plan est de lui offrir le « *meilleur produit* ». Il termine en ajoutant : « *Je ne suis pas un vendeur de taux mais un service dans toute sa globalité* ».

[41] Le défendeur répond à monsieur Bettahar, le 4 avril à 1h14, entre autres, qu'il a toujours l'intention de continuer à faire affaires avec la demanderesse. Il écrit ceci : « *Aucunement, j'ai dit (ni par courriel, ni par téléphone) que je ne veux plus poursuivre le process (sic) avec vous.* » Le défendeur exprime son étonnement que son courriel soit allé « *vers spam après plusieurs courriel (sic) entre nous* ». Le défendeur ajoute qu'il le rassure qu'« *aucun de tes documents n'étais utiliser (sic) dans la demande de ma banque* ». Le défendeur demande à monsieur Bettahar de lui donner les taux « *pour 3 ans fixe et 5 ans variable* » et il lui dit que s'il respecte son engagement, soit « *trouver un taux le plus bas de marcher (sic) avec une mise de fonds de 110k* », il acceptera avec plaisir son « *taux plus bas de marcher (sic)* ».

[42] Le 8 avril, monsieur Bettahar répond au défendeur, lui exprime son regret que la confiance ait vacillé avec lui, lui dit qu'il craint que ses propositions écrites soient

utilisées par la banque « *compétiteuse (sic) pour matcher et égaliser notre offre* » et lui demande de lui faire part de « *l'engagement bancaire que vous aviez reçu et on s'engagera à vous trouver une proposition nettement meilleure* ». Le 17 avril, le défendeur lui répond qu'il est en désaccord avec plusieurs points du courriel précédent de monsieur Bettahar, dont le fait que la confiance ait vacillé et que ses propositions soient « *utilisées encore une fois par la banque compétiteuse (sic)* ».

[43] La demanderesse a produit, sous P-5, la facture datée du 24 mai 2024 qu'elle a envoyée au défendeur, que celui-ci n'a pas niée et a plutôt invoquée pour prétendre à un bris du contrat par la demanderesse. Cette facture au montant de 4 554,00 \$ comporte les mentions suivantes; « *Bris de contrat d'achat sans raison et préjudice subi 4 304,00 \$* » et « *Frais dossier 250,00 \$* ».

[44] Il ressort de la pièce P-3, l'offre de financement de la Banque TD du 27 mars 2024, que cette offre est relative à un « *capital demandé* » de 430 400,00 \$, à un taux d'intérêts de 5,7200 % et à un terme de 30 ans. Par ailleurs, selon le courriel du 3 avril 2024 de monsieur Bettahar, son financement hypothécaire est approuvé selon ses souhaits, avec « *20% de mise de fonds aussi bien pour le 3 ans fixe ou le 5 ans variable* » sans autres précisions. Cette offre de financement n'était, alors, appuyée d'aucun document et ne l'a pas été davantage par la demanderesse au procès.

[45] Cette preuve de la demanderesse démontre que les offres de financement présentées, alors, par la demanderesse, ne correspondaient pas au financement prévu dans l'« *Engagement pré-approbation Assuré / Assurable hypothécaire* » du 14 mars 2024 (P-1), soit un prêt de 440 000, \$ avec une mise de fonds de 110 000,00 \$ pour un achat de 550 000,00 \$ à un taux de 6,190 % avec amortissement de 25 ans, ni au financement prévu dans le Contrat de Courtage Hypothécaire (P-2), soit un prix d'achat de 538 000,00 \$, avec une mise de fonds de 140 000,00.

[46] Ces différences, entre autres, entre les montants empruntés, les mises de fonds et l'amortissement de 25 ou 30 ans, démontrent qu'il n'y avait pas, alors, d'accord, entre les parties, sur le financement projeté. D'ailleurs, comme on le verra plus loin, dans son courriel du 22 mai 2024 (D-2), monsieur Bettahar présentera au défendeur une nouvelle offre de financement.

[47] Il faut, toutefois, conclure que ces différences entre les offres de financement et le financement envisagé ne démontrent pas de refus direct ni de refus indirect d'offre de financement ni de subterfuge de la part du défendeur afin de se prévaloir de l'offre reçue de sa propre banque. Il faut rappeler que la clause exigeant le paiement de 1% du prêt demandé contient les termes suivants : « *Advenant que le financement requis soit obtenu tel que demandé et soit refusé ...* ».

[48] D'autre part, la position prise par monsieur Bettahar de refuser de montrer au défendeur les offres de financement qu'il avait pu obtenir peut se comprendre en raison

de la compétition entre les institutions financières quant aux taux d'intérêts et aux autres conditions de prêt hypothécaire, mais il ne peut être justifié légalement compte tenu du fait que le Contrat de Courtage Hypothécaire (P-2) n'était pas un contrat exclusif. Ce contrat ne stipulait pas et n'interdisait pas au défendeur de faire des démarches pour obtenir un financement d'une autre source.

[49] De son côté, le défendeur a produit sous D-1 les deux lettres de refus de financement qu'il a reçues de la demanderesse, soit ceux de Desjardins et de Financière First National. Il a, de plus produit, sous D-2, un autre échange de courriels entre monsieur Bettahar et lui, allant du 3 avril 2024 au 8 juillet 2024. Les courriels allant du 3 avril 2024 au 8 avril 2024 sont les mêmes que ceux analysés précédemment et n'ont pas besoin d'être repris à nouveau. Restent ceux allant du 22 mai 2024 au 8 juillet 2024.

[50] Dans un courriel daté du 22 mai 2024, monsieur Bettahar écrit au défendeur ce qui suit : « Bonjour Hamza Je te reviens avec une nouvelle proposition à la lumière de la nouvelle grille de taux proposée par la banque à la lumière de l'évolution de la tendance du marché hypothécaire. Cette dernière serait prête à vous offrir jusqu'à 5.24% et possibilité de vous faire profiter encore plus de rabais de taux. Serais-tu intéressé par cette nouvelle offre ? ». L'offre de financement qui apparaît jointe au courriel du 22 mai produit par le défendeur est identique à la première page de celle produite par la demanderesse sous P-3, sauf quant à la date qui est le 16 mai 2024, au lieu du 27 mars 2024, quant au taux d'intérêt qui est de 5,2400% au lieu de 5,72000% et quant à la période d'amortissement qui est de 25 ans au lieu de 30 ans.

[51] Le défendeur répond, le 23 mai : « *J'ai mon RDV chez le notaire le 29 mai 2024, il me reste 3 jours ouvrable (sic) (vendredi, lundi et mardi), je ne pense pas que c'est une durée suffisante pour avoir le crédit dans le temps* ». Monsieur Bettahar lui répond, le même jour, que sa date de signature étant prévue pour le 7 juin, selon la promesse d'achat, donc « *on a encore le temps d'aller de l'avant si tu le veux bien* ». Le défendeur lui répond, le 24 mai, que la date de signature est prévue pour le 7 juin, mais que la signature de l'acte hypothécaire est fixée pour le 29 mai. Il ajoute qu'il lui reste alors deux jours ouvrables, mais qu'il va appeler son notaire « ... pour voir est-ce que le timing est suffisant ».

[52] Le 29 mai, monsieur Bettahar envoie un courriel au défendeur exprimant sa déception et lui reprochant son manque « *... d'enthousiasme voir de l'indifférence pour nos efforts de tout le début* » et lui reproche « *... d'opter pour un compétiteur en dépit du contrat qui vous liait à nous* ». Il joint au courriel la facture produite sous P-5 pour « *Bris de contrat et préjudice subi* ». Le lendemain, 30 mai, le défendeur lui envoie un courriel lui rappelant ses courriels des 2, 3 et 4 avril lui demandant les taux qu'il avait à lui proposer, l'absence de réponse de sa part et lui soulignant le délai de 50 jours écoulé entre le 2 avril et le 22 mai, sans obtention de financement de sa part. Dans le

même courriel il ajoute que, selon sa notaire, l'acte hypothécaire devait être signé au plus tard, le 3 juin « ... pour faire la vente le 7 juin. ».

[53] Il est difficile de voir, dans cet échange de courriels, un refus direct ou indirect d'offre de financement ou un subterfuge de la part du défendeur pour se prévaloir de l'offre de financement reçue d'une autre banque.

[54] Le défendeur a produit sous D-3 la promesse d'achat qu'il a signée, le 20 mars 2024, pour la propriété visée. La clause 6.1 de cette promesse d'achat prévoit qu'il doit fournir au vendeur, dans les quatorze jours de l'acceptation de sa promesse, une preuve de financement hypothécaire. Elle prévoit que l'acte de vente doit être signé le 7 juin.

[55] Le défendeur a, enfin produit, sous D-4, un courriel envoyé à monsieur Bettahar, le 29 mars 2024, dans lequel il écrit : « Est-ce que ta (sic) trouvé un produit intéressant sur 25 ans avec une mise de fond de 110 K ? ». Le défendeur a témoigné, et n'a pas été contredit sur ce point, qu'il n'a pas reçu de réponse de monsieur Bettahar à son courriel.

[56] L'Arbitre soussigné retient que l'offre de financement de la Banque TD datée du 16 mai 2024 et qui paraît avoir été envoyée au défendeur le 22 mai 2024 par le courriel de monsieur Bettahar, est arrivée environ trois semaines avant l'expiration du Contrat de Courtage Hypothécaire P-2 et sept jours avant la date prévue du 29 mai pour la signature de l'acte hypothécaire notarié avec la banque de laquelle le défendeur avait obtenu un financement. L'Arbitre soussigné accepte la preuve du défendeur à l'effet que, malgré cela, il a déclaré à monsieur Bettahar qu'il allait vérifier avec sa notaire « ... pour voir est-ce que le timing est suffisant ». Le défendeur apparaît avoir envisagé avec sa notaire que la signature de l'acte hypothécaire soit déplacée au plus tard, le 3 juin « ... pour faire la vente le 7 juin. ».

[57] Force est de conclure que l'ensemble de la preuve ne démontre pas de refus direct ou indirect par le défendeur d'une offre de financement obtenue par la demanderesse ni de subterfuge pour esquiver ses obligations en vertu du Contrat de Courtage Hypothécaire signé le 25 mars 2024. Pour ces motifs, en plus de celui concernant l'absence de lien de droit entre la demanderesse et le défendeur déjà mentionnée au paragraphe 32, il faut conclure que la clause prévoyant le paiement de 1% du prêt hypothécaire, en cas de refus par l'emprunteur, ne peut trouver application en faveur de la demanderesse.

2. En cas de réponse négative à la question 1, la demanderesse a-t-elle droit à une compensation pour ses services de courtage en vertu des règles sur l'enrichissement ou l'appauvrissement injustifié ?

[58] Pour répondre à l'argument du représentant de la demanderesse, monsieur Bettahar, à l'effet qu'en raison des efforts qu'elle a déployés pour obtenir un financement au défendeur, elle a droit à une « *rétribution juste* », il y a lieu de se demander si elle aurait droit à une compensation pour ses services de courtage en vertu des règles sur l'enrichissement ou l'appauvrissement injustifié ?

[59] Il faut d'abord rappeler le problème que pose toujours la question de l'absence de lien de droit entre la demanderesse et le défendeur mentionné au paragraphe 32. Outre ce problème, force est de conclure que les règles sur l'enrichissement ou l'appauvrissement injustifié ne peuvent bénéficier à la demanderesse, en l'espèce, car l'appauvrissement même s'il était démontré, n'est pas injustifié.

[60] Nul ne doute que la demanderesse a déployé des efforts et a fait des démarches pour obtenir un financement au défendeur. Même si le nombre d'heures et de démarches ne sont pas connus, il est raisonnable de prendre pour acquis qu'il y en a eu. Cependant, les démarches et les heures consacrées n'ont pas porté fruit pour les raisons qui ont été démontrées par la preuve faite en l'instance et qui relèvent de la demanderesse.

[61] Au début de la relation contractuelle, les conditions de financement offertes au défendeur, selon la preuve faite, ne correspondaient pas au financement demandé par le défendeur. Monsieur Bettahar a pris la position d'exiger qu'on lui démontre les conditions offertes au défendeur « *en parallèle* » avant de lui dévoiler les siennes, mais il ne pouvait exiger du défendeur qu'il fasse affaires exclusivement avec la demanderesse. L'offre de financement présentée au défendeur ne l'a pas été en temps utile, selon la preuve faite. Aucun refus de la part du défendeur ou de subterfuge n'a été prouvé de façon prépondérante. L'appauvrissement, s'il était démontré, n'est pas injustifié.

VII. DÉCISION

[62] Pour les motifs qui précèdent, l'Arbitre soussigné arrive aux conclusions suivantes :

REJETTE la demande de la demanderesse

AVEC FRAIS DE JUSTICE contre la demanderesse.

Longueuil, ce 2025-10-14

Louis-Marie Vachon

Accrédité par : le Barreau du Québec

Numéro de membre : 173339-7

(S) LOUIS-MARIE VACHON

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Louis-Marie Vachon', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive, with the first name 'Louis' being more prominent.

Signature