

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-06-000009-185

DATE : 18 JUIN 2019

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE CHANTAL CORRIVEAU, J.C.S.

VERA MADIC

Demanderesse

c.

BANQUE NATIONALE DU CANADA

Défenderesse

JUGEMENT RECTIFIÉ¹

[1] Mme Vera Madic demande au Tribunal l'autorisation d'exercer une action collective à l'encontre de la Banque Nationale (« **La Banque** ») concernant des frais chargés dans le cadre de l'exercice d'un préavis hypothécaire. La demanderesse estime ces frais illégaux car contraire à l'article 2762 C.c.Q. ainsi qu'à d'autres dispositions législatives, du *Code civil du Québec* et la *Loi sur la protection du consommateur*² (« **LPC** »).

[2] La demande vise deux groupes soit l'un constitué d'individus et l'autre de personnes morales, en voici la description:

¹ Le jugement original est daté du 6 mars 2018 au lieu du 6 mars 2019 et rectifié le 11 mars 2019, puis rectifié à nouveau le 18 juin 2019.

² *Loi sur la protection du consommateur*, RLRQ, c. P-40.1.

GROUPE PRINCIPAL

« Toutes les personnes physiques et toutes les personnes morales de droit privé, sociétés ou associations ou autres groupes sans personnalité juridique (individuellement un « Membre » ou collectivement les « Membres ») à qui il a été donné un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire par la Défenderesse Banque Nationale du Canada et de qui il a été exigé par la Défenderesse et/ou ses employés, représentants, mandataires ou procureurs des honoraires dus pour des services professionnels ou des frais illégitimes qu'elle a requis pour recouvrer le capital ou les intérêts garantis par l'hypothèque ou pour conserver le bien grevé, et ce, pour la période (la « Période Visée ») allant du 10 mai 2015 jusqu'à la date du jugement final au mérite inclusivement »

GROUPE CONSOMMATEUR

« Toutes les personnes physiques (individuellement un « Membre » ou collectivement les « Membres ») à qui il a été donné un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire par la Défenderesse Banque Nationale du Canada et de qui il a été exigé par la Défenderesse et/ou ses employés, représentants, mandataires ou procureurs des honoraires dus pour des services professionnels ou des frais illégitimes qu'elle a requis pour recouvrer le capital ou les intérêts garantis par l'hypothèque ou pour conserver le bien grevé, et ce, pour la période (la « Période Visée ») allant du 10 mai 2015 jusqu'à la date du jugement final au mérite inclusivement »

[3] La demanderesse déclare être une consommatrice ayant contracté un prêt hypothécaire avec la Banque Nationale en 2007. Elle a par la suite renouvelé son prêt en date du 3 septembre 2014³. Selon cet acte de renouvellement, la demanderesse bénéficiait d'un prêt d'une durée de 37 mois en vertu duquel elle s'est engagée à payer 1389,14 \$ par mois aux fins de rembourser son prêt hypothécaire. Elle devait, de plus, acquitter un montant mensuel de 285,90 \$ pour couvrir les charges financières. La demanderesse est en défaut à compter du 1^{er} novembre 2016.

[4] Elle déclare avoir reçu de la Banque une demande de paiement du montant total en souffrance en date du 15 décembre 2016, et ce, par lettre transmise en février 2017⁴.

[5] La demanderesse se présente dès lors à une succursale de la Banque et paye un montant en date du 9 février 2017⁵, selon l'information reçue de la préposée de la Banque quant au montant dû.

³ Pièce P-6.

⁴ Pièce P-7.

⁵ Pièce P-8.

[6] Malgré cela, en date du 15 février 2017, la demanderesse est informée par téléphone que le paiement précité n'est pas accepté, car le montant dû serait plus élevé.

[7] Le 17 février 2017, la demanderesse se fait signifier par huissier un préavis d'exercer un droit hypothécaire⁶ daté du 13 février 2017. La Banque déclare que la demanderesse est en défaut d'acquitter ses versements hypothécaires et lui réclame le remboursement de l'ensemble du prêt et les taxes y afférentes.

[8] La demanderesse allègue avoir tenté d'entrer en communication avec le représentant de la Banque, Me Louis Morency, mais sans succès.

[9] Le 18 février 2017, la demanderesse constate la présence d'un homme à proximité de sa résidence qui prend des photos de celle-ci pour le compte d'une société tierce embauchée par la Banque, soit Gestion J. Laprade, il lui remet un document intitulé avis important au propriétaire⁷.

[10] Ayant retenu les services d'un avocat qui entre en communication avec Me Morency, il est convenu que le montant exigible par la Banque, pour mettre fin à l'exercice du préavis hypothécaire, est une somme de 10 922,15 \$, selon un état de compte⁸.

[11] La demanderesse ayant obtenu certaines informations de la Banque, estime qu'un montant de 519,95 \$ lui a été chargé illégalement en contravention avec les règles édictées au *Code civil du Québec* et la *LPC* au chapitre des frais de conservation⁹.

[12] Selon les échanges entre les parties, les frais de conservation correspondent aux éléments suivants¹⁰ :

- Assurance	59,95 \$
- Frais de recouvrement	150,00 \$
- Frais du gestionnaire (rapport initial)	190,00 \$
- Gestion mensuelle	120,00 \$
- Total	519,95 \$

⁶ Pièce P-10.

⁷ Pièce P-11.

⁸ Pièce P-14.

⁹ *Loi sur la protection du consommateur*, RLRQ, c. P-40.1.

¹⁰ Tel que détaillé dans les pièces P-16, P-17 et P-18.

[13] La demanderesse conteste ces montants estimant qu'ils sont chargés illégalement, soit en contravention avec l'article 2762 C.c.Q.

[14] Elle ajoute que les frais sont disproportionnés et constituent de l'exploitation du consommateur. Ainsi, elle est d'avis que ces frais font en sorte que la Banque exerce ses droits de manière excessive et déraisonnable, à l'encontre des exigences de la bonne foi.

[15] En particulier, les frais d'assurance réclamés par la Banque sont contestés puisque la demanderesse a maintenu en vigueur sa police d'assurance habitation¹¹, dont la Banque est demeurée bénéficiaire.

[16] Contestant les contrats de la Banque au motif que les frais de conservation concernant des honoraires professionnels qu'ils prévoient sont illégaux, ainsi que l'envahissement de la vie privée par la présence du photographe, la demanderesse réclame 200,00 \$ pour dommages moraux et 500,00 \$ pour dommages punitifs en plus du remboursement des frais de conservation qui sont de 519,95 \$, dans son cas.

Évaluation des critères d'autorisation

[17] Il est maintenant bien établi que l'analyse d'une demande d'autorisation d'exercer une action collective n'est pas un processus de vérification du bien-fondé de l'action, mais consiste simplement à établir s'il existe une cause défendable¹².

[18] À ce stade, le Tribunal exerce uniquement une fonction de filtrage des demandes afin d'écartier les recours insoutenables ou frivoles¹³. Il faut donc garder à l'esprit que les conditions d'autorisation doivent recevoir une interprétation et une application large et généreuse de manière à atteindre le double objectif de dissuasion et d'indemnisation des victimes¹⁴.

[19] Les critères cumulatifs de ce mécanisme de filtrage sont énoncés à l'article 575 du *Code de procédure civile*. Le fardeau de preuve du demandeur à l'étape de filtrage consiste à établir une apparence de droit vu que les faits énoncés dans la demande sont tenus pour avérés¹⁵.

¹¹ Pièce P-18.1.

¹² *Maruyasu Industries Co. Ltd. c. Asselin*, 2018 QCCA 526, par. 16.

¹³ *Infineon Technologies AG c. Option consommateurs*, 2013 CSC 59, par. 59; *Vivendi Canada inc. c. Dell'Aniello*, 2014 CSC 1, par. 37; *Charles c. Boiron Canada inc.*, 2016 OCCA 1716, demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée avec dissidence, 4 mai 2017, n°37366; *Sibiga c. Fido Solutions*, 2016 QCCA 1299; *Masella c. TD Bank Financial Group*, 2016 QCCA 24; *Lambert c. Whirlpool Canada, l.p.*, 2015 QCCA 433, demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême refusée, 29 octobre 2015, n° 36425.

¹⁴ *Marcotte c. Longueuil (Ville de)*, 2009 CSC 43, par. 22; *Vivendi Canada inc.*; préc., note 2; *Charles c. Boiron Canada inc.*; préc., note 2.

¹⁵ RLRQ, c. C-25.01.

1^{er} critère : 575(1) question similaire

[20] La demande soutient l'illégalité des contrats de la Banque en matière de frais de conservation qu'elle charge en vertu de ses contrats de prêt hypothécaire.

[21] Il ne fait aucun doute que les contrats visés par les présentes ont été souscrits par plusieurs personnes. Ainsi, la question de frais prétendument illégaux selon la demanderesse concerne les membres du groupe principal ou consommateurs ayant souscrits des prêts et qui font face à des préavis hypothécaires provenant de la Banque Nationale. La question du droit au remboursement des frais ainsi perçus par la Banque est commune à tous les membres du groupe visés, même si les montants peuvent être individualisés. Le droit aux dommages moraux et punitifs soulève ainsi une question qui peut être commune aux membres. Le critère est donc rencontré.

2^{ème} critère selon l'article 575(2) les faits allégués paraissent justifier les conclusions recherchées.

[22] L'essentiel de l'action collective repose sur le fait que les frais de conservation chargés à la demanderesse dans le contexte de l'exercice d'un droit hypothécaire l'ont été illégalement et abusivement.

[23] La demanderesse demande au Tribunal d'interpréter l'article 2762 C.c.Q. afin de déclarer que les frais de conservation : soit gestion de l'immeuble, conservation de l'immeuble sont en réalité prohibés par cette disposition, en plus d'être chargés de façon abusive.

[24] La demanderesse va soutenir que ce ne sont pas uniquement les frais légaux qui sont prohibés mais tous les frais de service qu'un prêteur hypothécaire voudrait charger.

[25] Si ces frais sont illégaux, la demanderesse estime pouvoir réclamer le remboursement ainsi que les dommages.

[26] Quant au caractère abusif de frais chargés, la demanderesse soutient que des frais de conservation : soit assurance et surveillante ont été engagés inutilement.

[27] La demanderesse a maintenu sa propre police d'assurance telle qu'elle s'y était engagée en souscrivant une hypothèque. La défenderesse procède néanmoins à assurer l'immeuble sans vérification aucune. La défenderesse engage un service de surveillance de l'immeuble alors que la demanderesse continue d'y habiter. Ainsi, la demanderesse est d'avis que ces frais sont abusifs et ne sauraient lui être imputés.

[28] Quant aux dommages moraux, ces derniers découlent de la prise de photo du domicile de la demanderesse dont elle a eu connaissance. L'on peut s'interroger à savoir si, au sein du groupe des membres putatifs, d'autres personnes ont vécu une pareille expérience.

[29] La demanderesse réclame des dommages punitifs afin d'inciter la défenderesse et d'autres prêteurs hypothécaires à ne pas maintenir une telle pratique.

[30] La demande soulève donc le caractère illégal et/ou abusif des frais chargés, le tout en contravention de certaines dispositions du *Code civil du Québec* et de la LPC.

[31] La défenderesse demande au Tribunal de refuser l'autorisation au motif que la Cour d'appel dans l'arrêt *Bouchebel c. Société d'hypothèque CIBC*, a déjà tranché la question¹⁶.

[32] Les éléments de contestation soulevés par la défenderesse relèvent de ses moyens de défense et seront pris en compte en temps et lieu.

[33] En effet dans cette affaire, la Cour d'appel confirme que seuls les honoraires extra judiciaires sont prohibés. La question soulevée dans cette affaire étant ciblée et limitée aux honoraires extra judiciaires. La cour ne semble pas s'être prononcée de façon définitive sur la légalité des autres frais, dans ce qui semble être un *obiter*

[34] De plus, la question de décider si certains de ces frais peuvent être considérés abusifs n'a pas, à notre connaissance, à être tranchée.

[35] Ainsi, la question présentée par la demanderesse pourrait justifier les conclusions recherchées.

3^{ème} critère selon l'article 575(3) C.p.c. : composition du groupe

[36] En l'espèce, selon la demanderesse, la défenderesse occupe 16 % du marché hypothécaire au Québec. La demanderesse présente un tableau des préavis aux fins d'évaluer le nombre de membres des groupes¹⁷, il semble que groupes comprennent des centaines de personnes.

[37] En effet, utilisant un document¹⁸ émanant de la Banque, en 2015 il y aurait en 1582 préavis hypothécaires résultant en 273 avis de délaissements forcés. Ces avis ont entraîné un nombre important de cas où des frais de conservation auraient pu être exigés.

[38] Ainsi, ignorant l'identité de ces personnes, le critère de l'article 525(3) C.p.c. est donc rencontré.

4^{ème} critère selon l'article 574(4) C.p.c. : la qualité de la représentante proposée

[39] Mme Vera Madic, la demanderesse, déclare être compétente à agir à titre de représentante. Elle a connaissance des faits ayant elle-même vécu la situation. Elle

¹⁶ 2006 QCCA 342.

¹⁷ Pièce P-20.

¹⁸ Pièce P-21.

comprend les enjeux et est disposée à y consacrer temps et énergie. Elle n'est pas en conflit avec les autres membres potentiels du groupe.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[40] **ACCUEILLE** la présente demande;

[41] **AUTORISE** l'exercice de l'action collective sous la forme d'une demande introductive d'instance en responsabilité civile en dommages-intérêts compensatoires et moraux en remboursement des sommes payées par les membres du Groupe pour les frais pour services professionnels interdits par le *Code civil du Québec*;

[42] **ATTRIBUE** à la demanderesse, Vera Madic, le statut de représentante aux fins de l'exercice de l'action collective pour le compte du groupe décrit comme suit:

GROUPE PRINCIPAL

« Toutes les personnes physiques et toutes les personnes morales de droit privé, sociétés ou associations ou autres groupes sans personnalité juridique (individuellement un «Membre» ou collectivement les «Membres») à qui il a été donné un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire par la défenderesse Banque Nationale du Canada et de qui il a été exigé par la défenderesse et/ou ses employés, représentants, mandataires ou procureurs des honoraires dus pour des services professionnels ou des frais illégitimes qu'elle a requis pour recouvrer le capital ou les intérêts garantis par l'hypothèque ou pour conserver le bien grevé, et ce, pour la période (la «Période visée») allant du 10 mai 2015 jusqu'à la date du jugement final au mérite inclusivement »

GROUPE CONSOMMATEUR

« Toutes les personnes physiques (individuellement un «Membre» ou collectivement les «Membres») à qui il a été donné un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire par la défenderesse Banque Nationale du Canada et de qui il a été exigé par la défenderesse et/ou ses employés, représentants, mandataires ou procureurs des honoraires dus pour des services professionnels ou des frais illégitimes qu'elle a requis pour recouvrer le capital ou les intérêts garantis par l'hypothèque ou pour conserver le bien grevé, et ce, pour la période (la «Période Visée») allant du 10 mai 2015 jusqu'à la date du jugement final au mérite inclusivement »

[43] **IDENTIFIE** comme suit les questions communes :

- a) La Défenderesse a-t-elle exigé des Membres du Groupe des honoraires dus pour des services professionnels ou des frais illégitimes qu'elle a requis pour recouvrer le capital ou les intérêts garantis par les hypothèques des Membres du Groupe ou pour conserver les biens grevés par les Membres du Groupe en sa faveur ? Ces frais sont-ils illégaux et/ou abusifs ?

- b) La Défenderesse a-t-elle commis une ou des fautes génératrices de responsabilités envers la Demanderesse et les Membres du Groupe?
- c) Les agissements de la Défenderesse ont-ils causé des dommages à la Demanderesse et aux Membres du Groupe?
- d) La Défenderesse est-elle responsable des dommages matériels et des pertes économiques subis par la Demanderesse et les Membres du Groupe?
- e) La Demanderesse et les Membres du Groupe ont-ils droit à des dommages moraux pour troubles, tracas, stress, ennuis et inconvénients de la part de la Défenderesse de 200 \$ par personne?
- f) Les Membres du Groupe Consommateur ont-ils droit à des dommages punitifs à raison de 500,00\$ par Membre de la part de la Défenderesse?

[44] **IDENTIFIE** comme suit les conclusions recherchées qui s'y rattachent :

ACCUEILLE la demande de ta demanderesse;

ACCUEILLE l'action collective de la demanderesse pour le compte de tous les Membres du Groupe;

CONDAMNE la défenderesse Banque Nationale à rembourser à la demanderesse la somme de 519,95 \$ facturés pour les frais de conservation, le tout avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter de la date de paiement de ladite somme;

CONDAMNE la défenderesse Banque Nationale à rembourser à chacun des Membres du Groupe les honoraires facturés pour les services professionnels requis pour recouvrer le capital et les intérêts garantis par l'hypothèque ou pour conserver le bien grevé, le tout avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter de la date où ces honoraires ont été payés par les Membres du Groupe et **ORDONNE** le recouvrement collectif de ces sommes;

CONDAMNE la défenderesse Banque Nationale à rembourser à la demanderesse ainsi qu'à chacun des Membres du Groupe la somme de 200,00 \$ à titre de dommages-intérêts pour troubles, tracas, stress, ennuis et inconvénients, le tout avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter de la signification de la présente demande et **ORDONNE** le recouvrement collectif de ces sommes;

CONDAMNE la défenderesse Banque Nationale à payer aux Membres du Groupe Consommateur la somme de 500,00 \$ chacun à titre de dommages punitifs, le tout avec intérêt au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du

Code civil du Québec à compter de la signification de la présente demande et **ORDONNE** le recouvrement collectif de ces sommes;

LE TOUT avec frais de justice, y compris les frais d'avis, d'experts et d'administration;

DÉCLARE qu'à moins d'exclusion, les Membres du Groupe seront liés par tout jugement à intervenir sur l'action collective, de la manière prévue par la loi;

FIXE les délais d'exclusion à trente jours (30) de l'avis aux Membres, délai à l'expiration duquel les membres du groupe qui ne se seront pas prévalus des moyens d'exclusion seront liés par tout jugement à intervenir;

ORDONNE la publication au plus tard trente (30) jours après la date du prononcé du jugement à intervenir sur la présente demande, d'un avis aux Membres, par les moyens indiqués ci-dessous:

La défenderesse devra faire parvenir par courrier à tous les Membres du Groupe à qui elle a transmis un préavis d'exercice, à leur dernière adresse connue l'avis approuvé par le Tribunal;

Le même avis sera publié une fois en français le samedi dans *La Presse plus*; *Le Journal de Montréal* et *Le Journal de Québec* et/ou tout autre journal jugé approprié;

Le même avis sera publié une fois en anglais le samedi dans *The Gazette* et/ou tout autre journal jugé approprié;

[45] **ORDONNE** à la défenderesse de transmettre à la demanderesse la liste des noms et adresses des Membres du Groupe dans les trente (30) jours du jugement sur la présente demande;

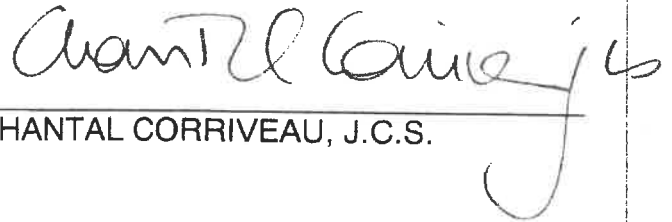
[46] **ORDONNE** à la défenderesse de transmettre à la demanderesse le montant facturé pour chacun des membres dans les trente (30) jours du jugement sur la présente demande pour autorisation;

[47] **ORDONNE** à la défenderesse de conserver les informations et coordonnées de tous les Membres du Groupe visés par la présente action collective ainsi que le montant facturé aux Membres du Groupe pour les services professionnels jusqu'à la disposition finale du mérite de l'action collective;

[48] **RÉFÈRE** le dossier au juge en chef pour détermination du district dans lequel l'action collective devra être exercée et pour désignation du juge pour l'entendre;

[49] **ORDONNE** au greffier de cette Cour, dans le cas où le recours devrait être exercé dans un autre district, de transmettre le dossier, dès décision du juge en chef, au greffier de cet autre district;

[50] **LE TOUT** avec frais de justice, y compris les frais d'avis nécessaires pour la publication des avis des membres suite au jugement d'autorisation.


CHANTAL CORRIVEAU, J.C.S.

Me Freddy Adams
ADAMS AVOCATS INC.
et
Me Guy Paquette
Me Aline Elofer
Me Roseline Roy
PAQUETTE GADLER
Avocats de la demanderesse

Me François Giroux
Me Charles P. Blanchard
McCARTHY TÉTRAULT AVOCATS
Avocats des défenderesses

Me Julien Rhéault
Me Frédéric Wilson
Représentant Banque Nationale du Canada

Date d'audience 5 décembre 2018

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
AU DOCUMENT DÉTENU PAR LA COUR


GREFFIER-ADJOINT