

COUR DU QUÉBEC
« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-166328-254

DATE : 19 mai 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE BRIGITTE GOUIN, J.C.Q.

9360-4932 QUÉBEC INC. FASRS VCG INVESTISSEMENTS
et
SOPHIE CAMIRÉ

Partie demanderesse
c.

CLAIRE OLEJNICZAK

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] La Partie demanderesse, 9360-4932 Québec Inc. faisant affaire sous la raison sociale VCG Investissement (**VCG**) et Sophie Camiré (**Camiré**) réclame de la partie défenderesse, Claire Olejniczak (**Olejniczak**) respectivement 15 000 \$ chacun en dommages suite à l'instrumentation d'un acte d'un prêt hypothécaire.

[2] VCG est une société d'investissements qui œuvre dans le prêt hypothécaire privé représenté par son administrateur et premier actionnaire, Stéphane Grégoire. Quant à Camiré, celle-ci effectue également des prêts d'argent assortis de sûretés réelles.

[3] En septembre 2022, la défenderesse Olejniczak, notaire inscrite depuis le 1^{er} mai 2020,¹ fut mandatée par VCG et Camiré aux fins d'instrumenter un acte de prêt hypothécaire au montant et capital de 34 500 \$ qui devait intervenir entre ces derniers à titre de prêteuse conjointe et M. Henrik Bergeron, l'emprunteur.

[4] Ce prêt hypothécaire devait être un second rang, derrière la Caisse Desjardins de Nicolet, qui détenait une hypothèque de premier rang grevant un immeuble, propriété de Bergeron sis au [...], Québec.

[5] Cet acte de prêt hypothécaire fut préparé et reçu par la notaire Olejniczak le 30 septembre 2022 sous le numéro 877 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de Québec sous le numéro d'inscription 27 597 249².

[6] Selon les instructions de VCG et Camiré, ce prêt devait être assorti d'une sûreté de deuxième rang et une clause spécifique devait être intégrée pour assurer le maintien d'une équité suffisante.

Article 13, sous-paragraphe 3

« L'emprunteur s'engage à ne pas augmenter le solde de son prêt hypothécaire existant en faveur de la Caisse Desjardins de Nicolet ni à excéder son solde à plus de CENT MILLE DOLLARS (100 000.00 \$), lequel est garanti aux termes d'un acte d'hypothèque publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec sous le numéro 20 166 739. Laquelle hypothèque subsistera en premier rang, la présente hypothèque étant un deuxième rang. »

[7] La Partie demanderesse soutient que la notaire Olejniczak était consciente de l'équité restreint sur l'immeuble sur lequel Bergeron consentait une sûreté et que ceci était un enjeu central.

[8] VCG représenté par M. Grégoire et Camiré affirment que la défenderesse Olejniczak fut négligente dans l'exécution de son mandat en ne vérifiant pas spécifiquement auprès de Desjardins l'état de sa créance hypothécaire avant la signature de l'Hypothèque³.

[9] Cette négligence constituerait une faute en ne remplissant pas adéquatement son devoir de conseil envers ses clients.

[10] Ceux-ci affirment que, si elle avait agi en tant que notaire prudente et diligente, elle aurait dû demander à obtenir de Desjardins avant la signature de l'hypothèque une confirmation du solde du prêt de premier rang et constater que celui-ci était à 122 581,96

¹ Pièce P-2

² Pièce P-3

³ Pièce P-3

\$ en date du 30 septembre 2022, ce qui dépassait la limite de 100 000 \$⁴.

[11] M. Grégoire affirme qu'il est du devoir d'un notaire de s'assurer des faits essentiels au soutien d'un acte et de recueillir des informations ayant une fiabilité suffisante.

[12] Ceux-ci réfèrent le Tribunal à l'article 17 du *Code de déontologie des notaires* qui se lit comme suit :

17. Le notaire doit s'assurer des faits essentiels au soutien d'un acte ou d'une convention et informer son client des formalités nécessaires à sa validité et à son efficacité.

[13] N'eut été des manquements de la défenderesse, ceux-ci n'auraient jamais consenti un prêt fut adressé, en effet, un Préavis d'exercice de prise en paiement suite au défaut de Henrik Bergeron et un acte de délaissement volontaire signé⁵.

[14] Ce n'est que suite à de nombreux travaux de réfection de l'unité de condominium que celui-ci fut revendu le 1^{er} 2023⁶.

[15] La partie demanderesse est devenue propriétaire de l'immeuble le 14 avril 2023 pour le revendre donc le 1^{er} novembre 2023⁷. Bergeron et Camiré réclament maintenant des dommages de 15 000 \$ chacun, soit perte suite a la vente, frais de courtage, taxes scolaires municipales, coût d'assurance, frais de copropriété, électricité, etc., soit 33 221,87 \$ divisé par deux, soit 16 610,94 \$.

[16] Une Mise en demeure fut adressée le 17 mai 2023,⁸ qui fut niée d'où la présente Demande.

[17] La défenderesse, Claire Olejniczak, conteste la poursuite.

[18] À prime abord, celle-ci réfère le Tribunal à l'article 538 du *Code de procédure civile* qui se lit comme suit :

538. Un demandeur peut, volontairement, réduire sa demande à un montant d'au plus 15 000 \$, mais il ne peut diviser une créance supérieure à ce montant en plusieurs créances ne l'excédant pas, sous peine de rejet de la demande.

Toutefois, il n'est pas réputé diviser une créance si celle-ci résulte d'un contrat de crédit dont le paiement s'effectue par versements périodiques ou d'un contrat dont l'exécution des obligations est successive, tels un bail, un contrat de travail, un

⁴ Pièce P-4

⁵ Pièce P-7

⁶ Pièce P-6

⁷ Pièce P-7 et pièce P-8

⁸ Pièce P-5, en liasse

contrat d'assurance-invalidité ou un autre contrat semblable, et si sa demande n'excède pas 15 000 \$.

[19] En effet, les demanderesses VCG et Camiré exercent le même recours qui découle d'un même acte d'un prêt hypothécaire reçu devant elles le 30 septembre 2022 sous le numéro 877 de ses minutes auquel ceux-ci ont comparu à titre de prêteur dans une proportion de 50 % chacun.

[20] Leur recours a le même format juridique et les dommages réclamés constituent une seule et même créance⁹.

[21] En effet, la jurisprudence est constante sur ce sujet, s'il y a division d'une créance, aucun droit d'action existe pour le demandeur¹⁰

[22] La défenderesse affirme n'avoir commis aucune faute engageant sa responsabilité. Elle souligne que M. Stéphane Grégoire et Camiré ont l'habitude de consentir des prêts d'argent assortis de sûretés réelles, et ceci depuis de nombreuses années.

[23] Le 9 septembre 2022, une Offre de prêt fut signée par la Partie demanderesse et Henrik Bergeron établissant les modalités du prêt au montant de 34 500 \$,¹¹ donc, à cette date, celle-ci savait et acceptait que le prêt soit garanti par une hypothèque de 2^e rang sur sa propriété.

[24] Élément important à souligner, la défenderesse n'a jamais participé aux discussions ayant mené à l'Offre de prêt.

[25] M^e Olejniczak est catégorique, elle n'a jamais reçu de mandat pour vérifier ou confirmer le solde dû au créancier de 1^{er} rang, soit Caisse Desjardins de Nicolet. En l'absence d'un mandat précis à cet effet, le notaire instrumentant n'a pas l'obligation de vérifier la valeur des garanties consenties par un débiteur¹².

[26] Tel qu'il appert des communications¹³ en date du 30 septembre 2022, la Caisse Desjardins avait spécifiquement informé M^e Florence Morin, procureur de la Partie demanderesse du solde dû, donc ceux-ci étaient en parfaite connaissance de cause quand ils ont décidé d'accorder un prêt de second rang à M. Bergeron.

[27] La jurisprudence est claire à l'effet que le devoir de conseil du notaire

⁹ *Brousseau c. Brousseau*, 2021 QCCQ 13291;
Centauro c. Hydro-Québec, 2016 QCCQ 5782

¹⁰ *Achaume c. Poirier*, 2012 QCCQ 979;
Nuckle c. Morin, 2018 QCCQ 6290

¹¹ Pièce D-2

¹² *Société d'aide au développement des collectivités des Laurentides c. Léonard, Ruel, Venne et Associés*, Notaires*, 2012 QCCS 2416, confirmée en appel 2014 QCCA 674

¹³ Pièce P-4

instrumentant est modulé en fonction du degré de connaissance des parties et de leur expertise. Celle-ci affirme que M. Grégoire et Mme Camiré avaient à leur disposition toutes les informations pertinentes aux fins de prendre une décision éclairée¹⁴.

[28] Quant aux dommages réclamés, le capital prêté n'était pas de 34 500 \$, puisqu'à même le montant du prêt, une somme de 4 000 \$ fut déjà retournée à VCG à titre de sûreté juridique non remboursable.

[29] La défenderesse ajoute qu'elle n'avait aucun contrôle sur les agissements du débiteur et n'était nullement garante de l'engagement pris par ce dernier aux termes de l'article 13 sous paragraphe 3 de l'Acte d'hypothèque reçu par icelle.

[30] Dans toute poursuite en justice, la Partie demanderesse doit démontrer au Tribunal par une preuve prépondérante le bien-fondé de ses prétentions conformément aux articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec* lesquels 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.

[31] Dans tout recours en dommages, la Partie demanderesse doit prouver, selon les mêmes règles de preuve la faute de la Partie défenderesse, les dommages subis, les liens de causalités entre la faute et les dommages.

[32] En matière de responsabilité civile, c'est l'article 1457 *Code civil du Québec* qui a application ici :

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.

[33] Dans le cas sous étude, le Tribunal est d'opinion que la Partie demanderesse n'a pas rencontrée son fardeau de preuve démontrant qu'une faute fut commise par la Partie

¹⁴ *Marchand c. Bourgault*, 2015 QCCQ 12666

défenderesse, M^e Claire Olejniczak.

[34] **CONSIDÉRANT** l'article 538 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la Demande de la Partie demanderesse, 9360-4932 Québec Inc. faisant affaires sous la raison sociale VCG Investissement et Sophie Camiré contre la Partie défenderesse, Claire Olejniczak;

AVEC FRAIS au montant de 364 \$, soit le timbre judiciaire.

BRIGITTE GOUIN, J.C.Q.

Date de l'audience : 6 mai 2026