

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE

N° : 705-17-010410-221

DATE : 30 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE SOPHIE PICARD, J.C.S.

9380-0845 QUÉBEC INC.

Demanderesse

c.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] La demanderesse réclame à la défenderesse (la « **SCHL** ») les dommages qu'elle estime avoir subis à la suite du refus de cette dernière d'autoriser des demandes d'assurance hypothèque présentées relativement à un projet de construction dans la Ville de Mascouche (la « **Ville** ») connu sous le nom « Le Rafaëlle » (le « **Projet** »). Ces demandes avaient été effectuées afin de bénéficier d'un programme d'assurance prêt de la SCHL qui portait la désignation « Flex » et qui visait la construction de logements abordables (le « **Programme** »).

[2] La demanderesse invoque notamment : 1) que des représentants de la SCHL lui ont fait miroiter de façon très enthousiaste que le Projet pourrait être accepté dans le cadre de ce Programme vu la possibilité d'assouplissements et 2) que la SCHL n'a pas traité les deux demandes lui ayant été présentées, de façon sérieuse et conforme à sa propre documentation concernant le Programme.

[3] La SCHL soutient en défense n'avoir jamais laissé entendre à la demanderesse qu'une assurance prêt serait octroyée pour son Projet, dans le cadre du Programme ou que des assouplissements seraient consentis (dans la mesure où le ratio valeur nette de la demanderesse / montant du prêt envisagé était en deçà du pourcentage de 25 %). De plus, la SCHL estime avoir traité les demandes en cause avec sérieux, intégrité et bonne foi, selon son processus habituel. Elle ajoute par ailleurs que la Ville a refusé le Projet et que dans ce contexte, le lien de causalité entre les dommages réclamés par la demanderesse et le refus des demandes d'assurance prêt par la SCHL aurait été rompu et serait inexistant.

[4] Les questions en litige s'énoncent ainsi :

- La SCHL a-t-elle agi de manière fautive à l'égard de la demanderesse ?
- Le cas échéant, la SCHL doit-elle indemniser la demanderesse pour les coûts et efforts investis dans la préparation de son Projet qui se sont avérés inutiles ?
- Le cas échéant, quel est le quantum des dommages ?

ANALYSE

1. LA SCHL A-T-ELLE AGI DE MANIÈRE FAUTIVE À L'ÉGARD DE LA DEMANDERESSE ?

[5] M. Sylvain Raiche est entrepreneur général et développeur immobilier, depuis plusieurs années. Il a créé la société demanderesse en 2018 afin de réaliser le Projet, qui visait la construction de 102 logements (incluant 21 logements abordables) sur deux lots situés à l'entrée de la Ville. Il est le seul administrateur de la demanderesse et contrôle indirectement l'entité qui en est l'actionnaire.

[6] De son côté, la SCHL est une société constituée en vertu de l'article 3 de la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*¹, dont la mission est d'aider les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement et dont le mandat est de « favoriser l'accès à une diversité de logements abordables, encourager l'accessibilité à des sources de financement ainsi que la concurrence et l'efficacité dans ce domaine, assurer la disponibilité de fonds suffisants pour le logement à faible coût et contribuer à la prospérité du

¹ *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*, L.R.C. (1985), ch. C-7.

secteur de l'habitation au sein de l'économie nationale »². Elle est notamment responsable de l'application de la *Loi nationale sur l'habitation*³.

[7] Dans la poursuite de son mandat, la SCHL peut fournir une assurance prêt hypothécaire donnant accès à des taux d'intérêt avantageux et facilitant les renouvellements pour toute la durée du prêt. Elle offre entre autres une assurance prêt hypothécaire visant à encourager la construction d'immeubles de logements locatifs abordables, laquelle est soumise à diverses exigences (par exemple, le type et la taille des immeubles, la proportion d'espaces non résidentiels, l'abordabilité, l'admissibilité et la valeur nette de l'emprunteur, et le cautionnement)⁴.

[8] Au printemps 2018, alors qu'il avait jusque-là été impliqué dans la construction de projets immobiliers de petite envergure (par exemple des immeubles de 4, 6 ou 7 logements), M. Raiche consulte le Guide de référence sur le site Web de la SCHL afin de vérifier comment il pourrait financer un projet de grande ampleur.

[9] Il constate que son Projet pourrait peut-être bénéficier d'un financement jusqu'à 95 % des coûts, s'il intégrait une proportion de logements abordables.

1.1 Interactions avec Mme Rahma Abaynarh

[10] Après avoir rempli un formulaire sur ce site, il reçoit un appel téléphonique de Mme Rahma Abaynarh le 13 juin 2018, laquelle l'informe qu'elle agit à titre de représentante de la SCHL pour la région. Il lui dit qu'il souhaite construire des logements abordables et elle lui précise que la SCHL n'offre pas de subventions, mais compte un certain nombre de programmes.

[11] Elle lui donne rendez-vous à Montréal, aux bureaux de la SCHL afin d'en discuter.

[12] La rencontre a lieu le 21 juin 2018. M. Raiche affirme avoir mentionné à Mme Abaynarh dès le départ que son Projet concernait des logements abordables et qu'il estimait « sa » valeur nette à 3 000 000 \$. Il aurait lui-même soulevé que ceci semblait poser un problème vu le ratio minimum de 25 % (valeur nette de l'emprunteur / montant du prêt) qui semblait être exigé par la SCHL à la lumière de la documentation dont il avait pris connaissance.

[13] Selon M. Raiche, Mme Abaynarh lui aurait alors montré de façon très enthousiaste un paragraphe du Guide de référence qu'il avait déjà consulté⁵, lequel prévoyait ceci dans la section des logements abordables :

² Voir le document intitulé *Résumé du plan d'entreprise 2022-2026 de la SCHL* (pièce P-2).

³ *Loi nationale sur l'habitation*, L.R.C. (1985), ch. N-11.

⁴ Voir le *Guide de référence – Assurance prêt hypothécaire SCHL pour immeubles collectifs résidentiels (5 logements ou plus)* (pièce P-3), ci-après le « **Guide de référence** ».

⁵ Pièce P-2, p. 8 ou pièce P-4, p. 3.

La valeur nette de l'emprunteur doit être d'au moins 25 % du prêt, sans toutefois être inférieure à 100 000 \$. Des assouplissements aux exigences habituelles de la SCHL en ce qui a trait à la valeur nette peuvent être possibles.

(nos soulignements)

[14] Elle lui a remis le Guide de référence et se serait, selon lui, montrée très rassurante quant à la possibilité de tels assouplissements qui avaient pour but d'aider les « petits entrepreneurs ». M. Raiche reconnaît toutefois que Mme Abaynarh ne lui a jamais laissé entendre qu'il était garanti qu'une éventuelle demande d'assurance prêt serait acceptée.

[15] Il évalue la durée de cette rencontre à approximativement 1 h 30 et dit être reparti heureux devant la possibilité qui s'offrait à lui.

[16] Mme Abaynarh a un tout autre souvenir de cette rencontre. En effet, elle affirme que jamais, que ce soit pendant l'appel téléphonique du 13 juin 2018, pendant la rencontre du 21 juin 2018 ou par la suite, au téléphone ou par courriel, M. Raiche ne lui aurait parlé de valeur nette. Elle soutient que lors de la rencontre du 21 juin 2018, dont elle estime la durée à une heure, elle lui a surtout parlé du programme de financement initial et du programme du fonds national de co-investissement. De plus, à la fin de la réunion, elle lui a dit qu'elle allait lui envoyer de la documentation sur tous les programmes et initiatives de la SCHL et l'a invité à la rappeler pour toute question.

[17] Le même jour, Mme Abaynarh lui envoie un courriel dans lequel elle lui transmet des documents contenant des informations sur tous les programmes et initiatives de la SCHL visant à favoriser la création de logements abordables (le programme de financement initial, le programme d'assouplissement à l'assurance prêt hypothécaire logements locatifs, l'initiative de financement à la construction de logements locatifs et le fonds national de co-investissement)⁶. Elle l'informe qu'elle sera en vacances jusqu'au 18 juillet 2018 et lui réitère qu'il peut la rappeler pour toute question.

[18] À son retour de vacances, Mme Abaynarh relance M. Raiche afin de vérifier s'il a des questions à la suite de ce courriel. Il lui répond qu'il est intéressé par les programmes de « financement initial » et de « fonds national de co-investissement », ce qui amène Mme Abaynarh à lui envoyer par courriel le 24 juillet 2018, des détails et formulaires relativement à ces deux derniers programmes⁷. Il n'est aucunement question de « valeur nette », d'« assouplissements » ou du Programme, dans l'un ou l'autre de ces échanges.

[19] En octobre 2018, M. Raiche fera d'ailleurs des demandes auprès de la SCHL, au nom de la demanderesse, en vertu des programmes de financement initial et de fonds national de co-investissement. Ces demandes n'ont pas été sélectionnées et il en a été informé le 28 octobre 2018 (fonds national de co-investissement) et le 17 décembre 2018

⁶ Pièce D-31, p. 4.

⁷ Pièce D-31, p. 1 à 3.

(financement initial)⁸. Mme Abaynarh apparaît en copie conforme dans les courriels envoyés à M. Raiche afin de l'informer que ses demandes n'ont pas été sélectionnées. Dans le cas de la réponse relative au programme du financement initial, il est mentionné que M. Raiche est invité à communiquer avec sa « spécialiste, Solutions clients en logement abordable, Rahma Abaynarh, pour passer en revue » sa demande et « déterminer quels éléments pourraient être améliorés afin d'être mieux cotés dans le futur »⁹.

[20] M. Raiche ne communique pas avec Mme Abaynarh et ils n'auront plus aucun échange après octobre 2018.

[21] Lors de l'audience, il souligne ne pas avoir fait grand cas du sort réservé à ces deux demandes puisqu'il ne s'attendait pas vraiment à ce qu'elles soient acceptées.

[22] Par ailleurs, à l'automne 2018, il fait une offre d'achat relativement aux deux lots qu'il envisageait acheter pour le Projet et procède à une vérification diligente et à diverses études à cet égard. Finalement, il achète ces deux lots en octobre et novembre 2018¹⁰, dans la mesure où il affirme avoir été rassuré par Mme Abaynarh lors de leur rencontre de juin 2018 sur les chances qu'une demande éventuelle d'assurance prêt en vertu du Programme soit acceptée, pour le financement de son Projet.

[23] M. Raiche invite le Tribunal à préférer sa version quant aux propos que lui aurait tenus Mme Abaynarh le 21 juin 2018, à savoir qu'elle l'aurait rassuré sur la possibilité qu'il puisse bénéficier d'une assurance prêt en vertu du Programme malgré sa situation (non-respect du ratio de 25 % pour la valeur nette / montant du prêt).

[24] Il s'appuie à cet égard sur le fait que Mme Abaynarh ne travaillait auprès de la SCHL que depuis un an en 2018 et sur le courriel qu'elle lui a envoyé après leur rencontre du 21 juin 2018 par lequel elle lui transmettait (par le biais d'un lien) de la documentation sur le Programme (qu'elle appelle « Programme d'assouplissement à l'assurance prêt hypothécaire logements locatifs »). Celui-ci faisait partie d'une liste de plusieurs programmes et initiatives qu'elle énumérait (en fournissant les liens correspondants). M. Raiche souligne d'ailleurs que moins de deux mois plus tard (le 2 août 2018), elle allait envoyer un courriel semblable à des représentants de la Ville, à la suite d'une rencontre avec ceux-ci.

[25] Or, comme l'explique Mme Abaynarh, il s'agissait d'un courriel standard par lequel elle transmettait de l'information sur tous les programmes. De plus, absolument rien n'indique dans les courriels échangés entre celle-ci et M. Raiche, qu'ils aient abordé même de façon superficielle, la question de la valeur nette et des assouplissements. Quoi qu'il en soit, Mme Abaynarh n'aurait jamais pu faire une analyse et donner une opinion à

⁸ Pièces D-32 et D-33.

⁹ Pièce D-32.

¹⁰ Pièces P-5 et P-6.

M. Raiche sur le sort que recevrait une éventuelle demande d'un prêteur qui souhaiterait obtenir une assurance prêt auprès de la SCHL. En effet, ce sont des souscripteurs, lesquels relèvent d'un autre département, qui transigent avec les prêteurs ou leurs courtiers hypothécaires à cet égard. De telles demandes ne passent jamais par son entremise.

[26] Il est aussi révélateur que Mme Abaynarh n'ait pas relancé M. Raiche au sujet du Programme.

[27] Par ailleurs, en indiquant qu'il était conscient que la SCHL avait la discrétion d'accorder ou non des assouplissements au sujet du ratio de la valeur nette et qu'il ne pouvait jamais être garanti qu'une éventuelle demande en vertu du Programme soit acceptée, M. Raiche lui-même reconnaissait que les propos de Mme Abaynarh lors de leur rencontre du 21 juin 2018 avaient au mieux été superficiels et généraux.

[28] Elle faisait partie de l'équipe « Solutions clients » qui fournissait de l'information sur les programmes de la SCHL et aidait les clients à formuler certaines demandes afin de pouvoir bénéficier de ceux-ci. Elle n'était toutefois pas du tout impliquée dans l'analyse des demandes et n'avait aucun rôle décisionnel.

[29] Finalement, à plusieurs reprises, lors de son témoignage, M. Raiche a insisté sur la difficulté qu'il éprouvait à comprendre l'accent de Mme Abaynarh, au téléphone ou en personne, d'où sa préférence que les échanges entre eux se fassent par courriel. Dans ce contexte, il aurait été judicieux et prudent pour M. Raiche de vérifier sa compréhension et sa perception de la rencontre du 21 juin 2018 par courriel, s'il avait effectivement saisi que les assouplissements quant à la valeur nette étaient si faciles à obtenir, dans le cadre du Programme.

[30] Le Tribunal ne peut conclure à une conduite fautive de la part de Mme Abaynarh, laquelle s'est limitée à résumer les grandes lignes de divers programmes de la SCHL et à envoyer la documentation d'information pertinente à M. Raiche.

1.2 Interactions entre Desjardins Entreprises et Mme Lisa Ingraham

[31] Au cours des deux années suivantes, M. Raiche travaille sur les éléments préliminaires de son Projet (évaluations, études géotechniques, études relatives aux milieux humides, étude de marché, valeur des matériaux, etc.). Il reparle de son Projet à une représentante de la SCHL en janvier 2020, soit Mme Lisa Ingraham, de l'équipe Solutions clients (Mme Abaynarh ne fait alors plus partie de cette équipe mais travaille toujours auprès de la SCHL).

[32] En août 2020, Mme Guylaine Boivin de Desjardins Entreprises communique avec Mme Ingraham au sujet d'une assurance éventuelle qui pourrait être demandée par l'institution financière en lien avec un prêt potentiel à M. Raiche (ou l'une de ses

entreprises). Mme Boivin envoie par courriel une liste de questions préliminaires à Mme Ingraham.

[33] Or, dans la mesure où cette dernière est en vacances, c'est sa collègue de l'équipe Solutions clients de la SCHL (Mme Nassima Ait-Saadi) qui fournit les réponses¹¹ à Mme Boivin le 5 août 2020, notamment :

- Au sujet d'un assouplissement : « La valeur nette doit être de 25 % avec minimum 100 000 \$. Nous parlons en plus d'un projet assez important ici »;
- Au sujet de l'expérience dans un projet d'envergure : « Si l'emprunteur manque d'expérience, il faut que vous ayez des mesures d'atténuation avant la soumission tel que : Contrat de gestion, contrat de construction et cautionnement d'exécution. Oui, effectivement l'expérience est une exigence importante surtout pour un projet aussi grand ».

[34] Mme Ingraham confirme lors de son témoignage qu'elle aurait fourni exactement les mêmes réponses à Desjardins Entreprises, si elle n'avait pas été en vacances. Pour sa part, M. Raiche affirme n'avoir pris connaissance de ces réponses qu'au moment du procès, lors du témoignage de Mme Ingraham, puisque Mme Boivin de Desjardins Entreprises ne lui en avait pas fait part.

[35] Il n'est pas étonnant que Desjardins Entreprises, qui offrait des services financiers à M. Raiche et ses entreprises, ne soit pas allée de l'avant avec une demande d'assurance prêt à la SCHL ou un prêt à la demanderesse relativement au Projet, vu la réponse de Mme Nassima Ait-Saadi qui fermait la porte à la possibilité d'assouplissement relativement à la valeur nette minimale dans un tel dossier et qui insistait sur l'importance de l'expérience de l'emprunteur dans des projets d'une telle envergure.

1.3 Première demande d'assurance prêt

[36] Une première demande d'assurance prêt (en vertu du Programme) est présentée à la SCHL le 6 novembre 2020, par le biais du courtier hypothécaire Denis Nadeau (« correspondant du prêteur » MCAP Financial Corporation). M. Nadeau travaille sur ce dossier avec son collègue Jean-François Labrecque; c'est avec ce dernier que M. Raiche communique.

[37] Cette demande d'assurance vise un prêt de 31 600 000 \$ par MCAP Financial Corporation à la demanderesse et contient une demande d'allègement concernant « la valeur nette et le service de la dette »¹². En effet, le ratio valeur nette / valeur du prêt est inférieure à 25 %.

¹¹ Pièce D-39.

¹² Pièce P-7, p. 6.

[38] Mme Ingraham n'a jamais vu cette demande puisque les demandes d'assurance prêt sont toujours envoyées par le prêteur ou le courtier hypothécaire (lesquels sont agréés par la SCHL) au département de souscription de cette dernière. Elle ignorait qu'une demande d'assouplissement relativement à la valeur nette avait été demandée.

[39] C'est M. Jerry Wang, souscripteur auprès de la SCHL, qui à compter du début janvier 2021, effectue un examen préliminaire de la demande. De plus, il a des discussions avec les courtiers Labrecque et Nadeau qui représentent l'institution prêteuse. Il leur envoie rapidement dans un courriel du 20 janvier 2021, une liste de questions et de préoccupations importantes (sous la rubrique « Risques »), notamment :

(...) J'ai l'impression que le client n'a pas les reins financiers assez solides pour supporter un projet de 34M. Afin que le dossier soit admissible, j'ai besoin d'une valeur nette minimum totale de 8M. Prendre note que même s'il détient 8M de valeur nette, le coût du projet reste lourd VS la valeur nette.

A-t-il de l'expérience en construction de cette ampleur ? Il détient plusieurs 3u à 1u mais rien démontre une expérience pertinente dans la construction/gestion d'un 100u+ avec commerce.

Est-ce le 1^{er} projet abordable du client?¹³.

[40] Le 21 janvier 2021, M. Raiche informe Mme Lisa Ingraham qu'il est en train de négocier un partenariat avec le fonds immobilier FTQ. Il lui demande par ailleurs comment ça avance au niveau de l'analyse de la demande d'assurance prêt¹⁴. Elle lui répond que des questions ont été envoyées au courtier hypothécaire par le souscripteur le 20 janvier et que celui-ci est en attente d'une réponse afin de poursuivre son analyse¹⁵.

[41] M. Raiche écrit ensuite à Mme Ingraham le 27 janvier 2021 avoir discuté avec le courtier et l'informe que le dossier est refusé. Il ajoute que si le partenariat avec la FTQ fonctionne, il présentera « une demande amendée » et qu'autrement, il mettra « les terrains en vente »¹⁶.

[42] Mme Ingraham lui répond qu'elle est très surprise de lire son courriel au sujet de la réponse de la SCHL. Elle lui propose une conférence téléphonique avec le courtier hypothécaire¹⁷. Le 28 janvier 2021, il accepte la tenue d'une conférence téléphonique et conclut son courriel en indiquant avoir consacré trois ans de travail pour rien dans un projet de logements abordables et que, dans ce contexte, il souhaite récupérer la totalité

¹³ Pièce D-2, p. 5.

¹⁴ Pièce P-8, p. 4.

¹⁵ Pièce P-8, p. 3- 4.

¹⁶ Pièce P-8, p. 3.

¹⁷ Pièce P-8, p. 2.

des frais qu'il a dû verser à titre de droits de souscription au moment de la demande d'assurance prêt (plutôt que 80 %, le pourcentage habituellement remboursé).

[43] Ainsi, un appel téléphonique est organisé auquel M. Wang, Mme Ingraham, M. Nadeau, M. Labrecque et M. Raiche participent. Les échanges se font principalement entre les courtiers et M. Wang mais à la fin des discussions, M. Raiche intervient afin d'aborder la possibilité d'inclure la FTQ dans sa structure. M. Wang lui indique qu'une analyse de la situation précise devrait alors se faire, à la lumière d'une nouvelle demande, dans la mesure où il ne peut pas répondre sans connaître notamment les détails de l'implication de la FTQ et de son rôle.

[44] Dans le cadre de son témoignage, M. Wang souligne qu'à titre de souscripteur, il analysait les risques et les critères associés aux demandes d'assurance prêt et que l'ensemble de ses interactions s'effectuaient avec les prêteurs et les courtiers, lesquels lui fournissaient les renseignements. De son côté, Mme Ingraham n'était pas impliquée dans l'analyse des demandes d'assurance prêt et son rôle portait sur la diffusion d'informations générales sur les programmes.

[45] M. Wang explique avoir accepté de parler à M. Raiche lors de la conférence téléphonique ci-dessus car il y avait manifestement eu une mauvaise information transmise à M. Raiche par son courtier. En effet, il était important pour M. Wang que M. Raiche soit informé que la demande était à un stade d'analyse préliminaire et qu'il était toujours en attente de renseignements des courtiers qui ne lui avaient pas fourni de réponses à la suite de son courriel du 20 janvier 2021. Il souhaitait rétablir la situation dans la mesure où il soupçonnait que les courtiers avaient donné une mauvaise information à M. Raiche.

[46] Selon la demanderesse, la « surprise » de Mme Ingraham le 28 janvier 2021¹⁸, face au courriel de M. Raiche au sujet du « refus du dossier » par la SCHL, démontre qu'elle croyait que la demande était conforme aux critères et aurait dû être acceptée.

[47] Or, la preuve ne permet pas de tirer une telle conclusion, en ce que les explications fournies par Mme Ingraham lors de son témoignage sont cohérentes avec le restant de la preuve et tout à fait logiques.

[48] Elle n'avait jamais vu la demande d'assurance prêt (ignorait donc qu'un assouplissement avait été demandé) et n'était pas impliquée dans son analyse. Elle savait que M. Wang en était uniquement à une analyse préliminaire et qu'il attendait des réponses de la part des courtiers. De plus, lorsqu'une demande est refusée, Mme Ingraham en est informée par le souscripteur, ce qui n'avait pas été le cas, ici, d'où la surprise qu'elle a manifestée à M. Raiche lorsqu'il l'a informée du refus de la demande.

¹⁸ Pièce P-8, p. 2.

[49] Ces explications de Mme Ingraham sont parfaitement cohérentes avec le fait qu'elle était d'avis qu'il ne s'agissait pas d'un dossier où un assouplissement s'imposait au niveau du ratio valeur nette / montant du prêt, tel qu'il était mentionné à Mme Boivin de Desjardins Entreprises, le 5 août 2020¹⁹.

[50] Quoi qu'il en soit, à la suite de la conférence téléphonique ci-dessus, M. Wang relance à nouveau les courtiers Labrecque et Nadeau, le 3 mars 2021 et ceux-ci lui répondent le 23 avril 2021 que M. Raiche souhaite que la demande soit retirée puisqu'il n'a pas réussi à « ficeler son partenariat avec la FTQ »²⁰. Cette première demande d'assurance prêt pour le Projet est donc retirée en avril 2021 et la SCHL rembourse 80 % des droits de souscription, conservant 20 % de ceux-ci (soit 4 020 \$), ce qui est habituel²¹.

[51] Le Tribunal ne décèle pas d'irrégularité ou de comportement répréhensible dans la conduite de Mme Ingraham. Aucune faute ne peut lui être imputée à la lumière de la preuve.

[52] Qu'en est-il de M. Wang ? La demanderesse lui reproche d'avoir effectué une analyse de la première demande d'assurance prêt qui serait incomplète, erronée et non conforme aux critères exposés dans le Guide de référence. Elle se fonde essentiellement sur la pièce P-7.1, un document de travail interne rempli par M. Wang ayant servi à son examen préliminaire de la première demande d'assurance prêt.

[53] Or, la lecture de ce document ainsi que les explications détaillées et rigoureuses fournies par M. Wang dans le cadre de son témoignage permettent plutôt de conclure que l'examen préliminaire soulevait d'importantes questions qu'il se devait de poser au courtier avant de poursuivre l'analyse. Ces questions portaient sur la complexité du dossier, le manque d'expérience de la demanderesse dans ce type de projet (tant au niveau de la construction que de la gestion) et sur le critère de la valeur nette non satisfait.

[54] M. Wang est d'ailleurs encore convaincu aujourd'hui que le niveau de risque élevé dans ce dossier empêchait d'envisager un allègement quant à la valeur nette minimale de l'emprunteur. En fait, selon M. Wang, même la valeur nette minimale pouvait s'avérer insuffisante dans ce dossier.

[55] Le Tribunal ne peut conclure à la lumière de la preuve, à un quelconque manquement de la part de M. Wang que ce soit au niveau de sa compétence ou de sa conduite relativement au traitement de la demande d'assurance prêt. Il a exercé sa discrétion de façon raisonnable, dans les circonstances. Aucune faute ne peut lui être imputée.

¹⁹ Pièce D-39.

²⁰ Pièce D-2, p. 3-4.

²¹ Pièce D-2, p. 2.

[56] M. Raiche laisse entendre lors de son témoignage que le courtier, M. Labrecque, croyait nécessairement aux chances de succès de cette première demande d'assurance prêt. Cette partie de son témoignage n'est cependant aucunement crédible dans la mesure où lors d'un interrogatoire hors cour tenu le 17 novembre 2022, il affirmait sans équivoque que M. Labrecque lui avait fortement déconseillé d'aller de l'avant avec la demande d'assurance prêt puisqu'il jugeait qu'elle était vouée à l'échec :

Q. O.K. Puis avec votre courtier, vous rappelez-vous vos discussions avec lui avant de la déposer cette demande-là en novembre 2020 ?

R. Oui.

Q. Est-ce qu'il était discuté avec lui des chances de succès, des conditions, des assouplissements ?

R. Oui.

Q. Pouvez-vous nous décrire un peu le contenu de ces discussions-là ?

R. Je comprends que présentement, on est entre professionnels, il faut que je sois poli et il faut que je sois respectueux, ça je le comprends. Un chat c'est un chat, un chien c'est un chien puis la SCHL c'est une *gang* de crosseurs.

Q. Moi je voulais dire vos discussions avec votre courtier ?

R. Oui, c'est ce qu'il m'a dit, « la SCHL c'est une *gang* de crosseurs... »

Q. Ah c'est votre courtier qui vous a dit ?

R. « T'es un naïf, si tu penses vraiment qu'ils vont te financer jusqu'à 95 %, t'es naïf. Ce sont des crosseurs, des menteurs, des rats, des bandits et des pourris ». C'est ça qu'il m'a dit. Et moi je lui ai répondu : « Ça fait deux ans que je travaille là-dessus, bientôt trois ans que je travaille là-dessus, c'est pas vrai que je le soumettrai pas. J'ai fait tous les plans, toutes les études, j'ai été rassuré par madame Rama, j'ai travaillé en collaboration avec la Ville, avec Desjardins et avec la SCHL. Ce dossier-là, tu vas le soumettre. C'est mon *cash*, c'est moi qui paye les droits de souscription, tu vas le soumettre ». Il dit « parfait, moi je suis payé à la commission, on va le soumettre ». Il l'a soumis. Puis le courtier avait raison. Je m'excuse pour le langage, je répète ses mots, c'est ce qu'il m'a dit.

Q. Est-ce que vous vous rappelez, est-ce qu'il vous a dit des explications, monsieur Labrecque, votre courtier, sur quoi il se basait pour vous indiquer ça ?

R. Son expérience personnelle. Professionnelle, c'est-à-dire son expérience professionnelle. C'est un programme qu'il connaissait déjà,

mais la SCHL a des critères obscurs qui font en sorte qu'au bout de la ligne, ils financent jamais à 95 %.

Q. Vous avez décidé à ce moment-là de vous essayer quand même, même si votre courtier vous disait que ça fonctionnera pas ?

R. Oui, parce que j'avais travaillé trop fort pour pas avoir le *guts* de le soumettre. Pour moi c'était important, après avoir travaillé de 2018 jusqu'à fin 2020, là j'arrondis mais disons deux ans et demi, deux ans et demi à faire l'achat des terrains, des meetings, jaser avec Desjardins, la SCHL, les plans, les études, et là à ce moment-là, je suis avec un urbaniste, je suis avec un architecte, je suis avec un architecte paysager, j'ai fait des modèles financiers, j'ai dépensé beaucoup d'argent, tout ça pour ne pas le soumettre ? Non, il fallait que je le soumette. Il fallait que je l'essaye, moi tout seul, de le soumettre. C'est là que j'ai donné le mandat de le soumettre, peu importe son opinion, puis j'ai payé les droits de souscription.

Q. Et monsieur Labrecque, cette discussion-là que vous avez avec lui, que vous venez de me décrire, ça survient quand environ ? Est-ce que vous vous en rappelez ?

R. Au moment où il a pris le mandat, donc si ça a été soumis en novembre, on peut, je veux pas supposer trop de choses, mais je sais que j'ai signé, c'est un mandat de quelques mois, donc on peut dire que c'est arrivé peut-être en septembre, octobre, dans ce coin-là, le temps qu'on a monté le dossier pour qu'on le soumette en novembre²².

(nos soulignements)

[57] Lors du procès, M. Raiche a fini par se rallier aux propos qu'il tenait le 17 novembre 2022, soit une date plus rapprochée de celle de la situation en cause. Néanmoins, son affirmation de départ lors du procès soulève d'importantes réserves en ce qui concerne sa crédibilité.

[58] Ainsi, la demanderesse a pris un risque en toute connaissance de cause en décidant que la première demande d'assurance prêt serait présentée malgré ce que lui recommandait le courtier Labrecque.

1.4 Deuxième demande d'assurance prêt

[59] À la suite du retrait de la première demande d'assurance prêt, M. Raiche réussit à « établir un partenariat » avec le Fonds immobilier de solidarité FTQ, lequel est prêt à

²² Notes sténographiques de l'interrogatoire hors cour de M. Raiche du 17 novembre 2022, p. 102 à 105.

offrir une garantie de parachèvement des travaux du Projet, c'est-à-dire à s'engager « à injecter tous les fonds requis advenant un dépassement de coûts ».

[60] Ainsi, une seconde demande d'assurance prêt est présentée à la SCHL en vertu du Programme, le 17 août 2021, par le biais du courtier Jean-Sébastien Moreau de MFCI Capital²³, lequel représente le prêteur MCAP (agrée par la SCHL). L'emprunteur identifié à la demande est SEC Le Rafaëlle, une société à être créée, laquelle serait détenue à 50 % par une société à être formée par la FTQ et à 50 % par la demanderesse²⁴. Il est mentionné dans la demande que la FTQ offrirait une garantie de parachèvement des travaux et que le constructeur pressenti serait Axxys Construction (entrepreneur d'expérience dans le domaine)²⁵.

[61] Le souscripteur de la SCHL, M. Louis-Philippe Mercier, se fait attribuer la demande en septembre 2021, procède à une étude préliminaire de celle-ci puis discute du dossier avec le courtier et des collègues afin de s'assurer qu'il a une bonne compréhension de la demande. Il identifie des risques importants dont il fait part au courtier, notamment l'absence de cautionnement suffisant, le ratio valeur nette / montant du prêt devant être « très fort » dans un projet aussi risqué et l'absence d'expérience de la demanderesse notamment dans la gestion de projets de cette ampleur.

[62] M. Mercier souligne lors du procès que selon sa compréhension, Axxys Construction n'aurait été impliquée que dans la construction; il restait par conséquent tout le volet de gestion post-construction du Projet pour lequel la demanderesse ne possédait pas d'expérience. Le caractère social du Projet n'était pas non plus élevé car les loyers anticipés s'approchaient de ceux du marché habituel. Ceci constituait une autre donnée pertinente dans la mesure où plus l'impact social d'un projet était élevé, plus la SCHL était ouverte à prendre des risques importants.

[63] Le courtier hypothécaire Jean-Sébastien Moreau, auquel ces préoccupations ont été communiquées, explique à M. Raiche, dans un courriel du 13 octobre 2021²⁶ que la SCHL juge le cautionnement offert par la demanderesse trop faible malgré la garantie de parachèvement des travaux que le Fonds FTQ était prêt à consentir.

[64] M. Raiche indique au courtier le 13 janvier 2022 qu'il comprend que la SCHL est « libre de refuser le dossier » si elle le veut et il ajoute « mais moi je ne désire pas retirer ma demande de financement »²⁷.

[65] De plus, le courtier lui réitère dans un courriel du 17 janvier 2022, qu'une « caution forte » est requise par la SCHL (cette dernière ayant insisté sur le fait que « dans le

²³ Pièce D-41 et pièce P-9.

²⁴ Voir l'organigramme à la pièce D-41, p. 10.

²⁵ Voir la pièce D-41, p. 2.

²⁶ Pièce P-11.

²⁷ Pièce P-28, p. 7.

meilleur des mondes, la caution additionnelle serait un partenaire avec de l'expérience en gestion immobilière et posséderait une bonne valeur nette (...) une forte valeur nette est un minimum »²⁸. Le courtier lui mentionne également dans ce courriel que jamais il n'aurait de la SCHL une confirmation écrite « d'un montant précis sur la valeur nette de la caution à ajouter » puisqu'il s'agit « d'une analyse globale de risque ».

[66] Le lendemain, M. Raiche demande au courtier si un cautionnement de 1 500 000 \$ de la part de sa mère serait suffisant aux yeux de la SCHL. Le courtier lui répond immédiatement qu'il doute que ce soit suffisant « puisqu'on arriverait tout juste au seuil minimum exigé alors que le courriel (du souscripteur) est assez explicite à ce sujet »²⁹.

[67] Furieux, M. Raiche répond ainsi au courtier :

Oui, et c'est assez explicite aussi dans la brochure du projet que c'est 25 %... pas 40-50 % ! Et ce n'est pas écrit non plus que c'est à leur discrétion... bien au contraire, c'est le critère établi.

Donc oui, svp propose mes parents comme caution pour un total de 7.9M\$ (besoin de 7.88M\$ pour 31.5M\$ de financement).

Si la SCHL refuse encore, sans justification, svp dire au souscripteur d'aller chier, tout simplement. Dis-lui qu'ils te font perdre ton temps et que ton salaire dépend de leurs niaiseries. Es-tu game de le faire ? Es-tu prêt à te battre pour nous ?

De notre côté, on considère que nous respectons le programme.

Je réitère que nous ne retirerons pas la demande. À eux de prendre une décision finale aujourd'hui. (...) ³⁰

[68] Il affirme lors de l'audience que son opinion et son état d'esprit face à la SCHL sont demeurés les mêmes aujourd'hui.

[69] Le 19 janvier 2022, M. Mercier indique à nouveau au courtier Jean-Sébastien Moreau qu'une « caution forte » est requise dans ce dossier et que la valeur nette combinée des deux emprunteurs n'est pas suffisante³¹.

[70] Finalement, le 20 janvier 2022, M. Mercier informe le courtier que la demande sera retirée le lundi suivant (24 janvier 2022) :

(..) Tel que présenté le dossier ne cadre pas dans l'appétit du risque de la SCHL.

²⁸ Pièce P-28, p. 4-5.

²⁹ Pièce P-28, p. 3.

³⁰ Pièce P-28, p. 2.

³¹ Pièce P-14, p. 1-2.

M. Raiche ne possède pas la valeur nette minimum requise en cautionnement.

Il est important de comprendre que les assouplissements offerts par l'entremise du programme de logement abordable ne sont pas octroyés automatiquement mais sont alloués selon le risque global tel qu'analysé par la SCHL.

Si je comprends bien la communication de l'emprunteur il ne souhaite pas inclure, ou n'arrive pas à trouver, un partenaire financier solide pouvant cautionner dans le projet. Nous serons donc dans l'obligation de retirer la demande lundi prochain. Les frais appropriés seront retenus (30 %).

Le projet pourrait être resoumis et analysé de nouveau par la SCHL si la structure des emprunteurs soumise était plus forte³².

(nos soulignements)

[71] M. Raiche déplore que la SCHL ait, selon sa perception, imposé des cibles changeantes et floues toujours impossibles à atteindre, ce qu'il considère inacceptable.

[72] De plus, comme dans le cas de la première demande d'assurance prêt, il reproche à la SCHL de ne pas avoir effectué une analyse raisonnable et complète de la situation, en ce qui concerne la seconde demande. Il se fonde sur la pièce P-12.1, un document rempli par M. Mercier, lequel ne refléterait pas une analyse sérieuse de la part de ce souscripteur³³.

[73] M. Mercier explique longuement lors de son témoignage qu'il ne discute jamais avec l'emprunteur (son « client » étant le prêteur ou le courtier accrédité). Il insiste sur le fait que ces derniers connaissent pertinemment les critères sur lesquels se fonde la SCHL afin d'analyser des demandes d'assurance prêt. Ces critères (notamment ceux d'abordabilité et d'admissibilité) se retrouvent dans un document volumineux intitulé « Le Manuel des prêteurs agréés par la SCHL; Partie 2 »³⁴. La police-cadre d'assurance prêt de la SCHL réfère d'ailleurs à ce manuel³⁵.

[74] Selon M. Mercier, l'absence de « caution forte » à la lumière des données contenues dans la deuxième demande d'assurance prêt, constituait un élément déterminant qui l'empêchait d'aller de l'avant vers une autre étape. Le cautionnement offert par la demanderesse, M. Raiche et des membres de sa famille, arrivait à peine au minimum de 25 % et ne pouvait être considéré une « caution forte » (c'est-à-dire significativement plus que le minimum de 25 %).

³² Pièce P-14, p. 3-4.

³³ Comme pour la pièce P-7.1, M. Raiche a pris connaissance du document P-12.1 uniquement après l'institution des procédures.

³⁴ Pièce D-43.

³⁵ Pièce D-46.

[75] M. Mercier précise que, selon le Guide de référence auquel réfère M. Raiche, le ratio de la valeur nette de l'emprunteur sur le montant du prêt doit être « d'au moins » 25 %, ce qui signifie que la SCHL a la discrétion d'imposer un ratio plus élevé, selon les circonstances. De la même façon, le Guide de référence mentionne que des assouplissements aux exigences habituelles de la SCHL en ce qui a trait à la valeur nette « peuvent » être possibles. Il ne s'agit aucunement d'automatismes, en ce que la SCHL possède la discrétion d'accorder ou non de tels assouplissements.

[76] Par ailleurs, il s'avère que la SCHL, incluant par l'entremise du souscripteur Mercier, a eu l'occasion d'accepter plusieurs autres demandes d'assurance prêt pour lesquelles des entreprises de M. Raiche étaient « emprunteurs »³⁶. Ces demandes ont été acceptées (selon le cas) avant, pendant et après que les deux demandes en cause dans le présent dossier aient été sous analyse par les souscripteurs Wang et Mercier, respectivement.

[77] On ne retrouve dans le comportement, le travail ou la conduite de M. Mercier aucun élément répréhensible qui permettrait de conclure à un manquement de sa part assimilable à une faute. Que ce soit dans son analyse de la demande, dans ses communications avec le courtier ou ses explications, il a agi avec rigueur et de façon courtoise.

[78] M. Mercier a effectué des vérifications auprès de la FTQ et celle-ci n'entendait aucunement offrir de cautionnement. De plus, la valeur nette de la FTQ n'était pas pertinente puisqu'elle-même n'était pas l'emprunteur (une société à être formée par celle-ci serait partenaire à 50 % dans la SEC Le Rafaëlle). Seuls M. Raiche et la demanderesse offraient un cautionnement, ce qui s'avérerait insuffisant, vu le ratio valeur nette sur montant du prêt qui n'était pas rassurant dans le contexte du Projet dont le risque était élevé.

[79] M. Mercier a tenu compte dans son analyse préliminaire du risque global, des nombreux critères pertinents (lesquels sont connus des courtiers et prêteurs) et a agi, à la lumière de la preuve, de façon méthodique et consciencieuse à cet égard.

[80] Selon le Tribunal, rien n'obligeait la SCHL à accepter la demande d'assurance prêt dès lors que le ratio valeur nette de l'emprunteur sur montant du prêt atteignait 25 % ou encore à accepter un assouplissement à cet égard. Les mots « au moins » et « peuvent être possibles » dans le Guide de référence (à la page 3 de la pièce P-4) sont précis et offrent une latitude importante à la SCHL.

[81] De plus, l'article 8 (1) de la *Loi nationale sur l'habitation* prévoit que la SCHL « peut assurer les risques liés à des prêts à l'habitation ». L'usage du mot « peut » est indicatif

³⁶ Voir les pièces D-13, D-14, D-19, D-20, D-21, D-22, D-23, D-24 et D-28.

d'un pouvoir discrétionnaire de la part de la SCHL³⁷. En effet, aucune décision précise ne lui est imposée par la loi³⁸.

[82] La SCHL soulève avec raison qu'il n'appartient pas aux tribunaux de s'ingérer dans l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire qui a été exercé de bonne foi, en conformité avec les principes de justice naturelle et sur la base de considérations appropriées :

C'est aussi une règle bien établie que les cours ne doivent pas s'ingérer dans l'exercice qu'un organisme désigné par la loi fait d'un pouvoir discrétionnaire simplement parce que la cour aurait exercé ce pouvoir différemment si la responsabilité lui en avait incombé. Lorsque le pouvoir discrétionnaire accordé par la loi a été exercé de bonne foi et, si nécessaire, conformément aux principes de justice naturelle, si on ne s'est pas fondé sur des considérations inappropriées ou étrangères à l'objet de la loi, les cours ne devraient pas modifier la décision³⁹.

(nos soulignements)

Face à un pouvoir discrétionnaire, l'intervention judiciaire n'est possible que dans les cas d'abus ou de détournement de la discrétion à des fins autres que celles prévues à la loi⁴⁰.

(nos soulignements)

[83] La demanderesse reconnaît ici que la bonne foi de la SCHL n'est pas en cause, celle-ci n'ayant aucunement agi dans l'intention de nuire à quiconque.

[84] La SCHL a exercé sa discrétion de façon raisonnable en appliquant les critères du Programme, notamment ceux d'abordabilité et d'admissibilité, lesquels sont connus par les prêteurs et courtiers agréés.

[85] En l'absence de mauvaise foi ou d'exercice abusif ou déraisonnable par la SCHL de son pouvoir discrétionnaire dans l'analyse des deux demandes d'assurance prêt en cause, le Tribunal ne saurait conclure à l'existence d'une faute de celle-ci.

[86] Qu'en est-il par ailleurs de l'argument de la demanderesse selon lequel la SCHL aurait commis une faute en ne respectant pas son devoir d'information, notamment en ne lui disant pas dès le départ qu'elle ne pourrait pas bénéficier d'assouplissements ?

³⁷ Voir l'arrêt *Québec (Procureur général) c. Bélanger*, 2012 QCCA 1669, par. 54.

³⁸ *Baker c. Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration)*, [1999] 2 R.C.S. 817, par. 52.

³⁹ *Maple Lodge Farms Ltd. c. Canada (Gouvernement du)*, [1982] 2 R.C.S. 2, p. 7-8.

⁴⁰ *Québec (Procureur général) c. Bélanger*, 2012 QCCA 1669, par. 57.

[87] La demanderesse se fonde à cet égard sur le devoir d'information qui a été reconnu par la jurisprudence dans le contexte de contrats de service ou de contrats *sui generis* s'y apparentant. Il est fondé sur l'obligation générale de bonne foi prévue aux articles 6, 7 et 1375 C.c.Q⁴¹.

[88] Dans l'arrêt *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, la Cour suprême reconnaissait l'existence en droit québécois de l'obligation d'information en ces termes :

Sans nécessairement en adopter l'énoncé, je suis d'avis que Ghestin expose correctement la nature et les paramètres de l'obligation de renseignement. Il en fait ressortir les éléments principaux, soit :

- la connaissance, réelle ou présumée, de l'information par la partie débitrice de l'obligation de renseignement;
- la nature déterminante de l'information en question;
- l'impossibilité du créancier de l'obligation de se renseigner soi-même, ou la confiance légitime du créancier envers le débiteur.

À mon avis, ces éléments se retrouvent dans toutes les instances de l'obligation de renseignement. Le fabricant, par exemple, connaît ou est présumé connaître les risques et dangers créés par son produit, ainsi que les défauts de fabrication dont il peut souffrir. Ces informations exercent une influence certaine dans les décisions du consommateur relativement à l'achat et à l'usage de ces produits. Le plus souvent, le consommateur fait confiance au fabricant à cet égard ou se trouve dans l'impossibilité de connaître ces informations. Il en va de même pour les autres manifestations de l'obligation de renseignement.

L'apparition de l'obligation de renseignement est reliée à un certain rééquilibrage au sein du droit civil. Alors qu'auparavant il était de mise de laisser le soin à chacun de se renseigner et de s'informer avant d'agir, le droit civil est maintenant plus attentif aux inégalités informationnelles, et il impose une obligation positive de renseignement dans les cas où une partie se retrouve dans une position informationnelle vulnérable, d'où des dommages pourraient s'ensuivre. L'obligation de renseignement et le devoir de ne pas donner de fausses informations peuvent être conçus comme les deux facettes d'une même médaille. Comme je l'ai mentionné dans *Laferrière c. Lawson*, précité, les actes et les omissions peuvent tout autant l'un que l'autre constituer une faute, et le droit civil ne les distingue pas à cet égard. À l'instar de P. Le Tourneau, "De l'allégement de l'obligation de renseignements ou de conseil", D. 1987. Chron., p. 101, cependant, j'ajouterais qu'il ne faut pas donner à l'obligation de renseignement une portée telle qu'elle écarterait l'obligation fondamentale qui est faite à chacun de se renseigner et de veiller prudemment à la conduite de ses affaires⁴².

⁴¹ *Desjardins Cabinet de services financiers inc. c. Asselin*, 2020 CSC 30, par. 59 à 63.

⁴² *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, [1992] 2 R.C.S. 554, p. 586-587.

[89] Par ailleurs, l'obligation d'information peut exister indépendamment de toute relation contractuelle⁴³.

[90] Le principal obstacle auquel la demanderesse est confrontée en ce qui concerne son argumentaire réside dans le fait qu'elle savait dès le départ que l'acceptation d'une demande d'assurance prêt ne pouvait en aucun cas « être garantie » et que la SCHL avait un pouvoir discrétionnaire à cet égard. De plus, M. Raiche s'était fait dire par le courtier Labrecque, avant même qu'une telle demande ne soit effectuée, que les chances d'acceptation n'étaient pas substantielles. Au surplus, les prêteurs et courtiers agréés qui présentaient de telles demandes connaissaient l'information en cause et la SCHL transigeait avec ceux-ci dans l'analyse des demandes.

[91] Dans ce contexte, la demanderesse savait dès le départ qu'aucune garantie ne pouvait être donnée à l'avance quant au sort d'une demande d'assurance prêt en vertu du Programme, n'a pas semblé s'informer suffisamment auprès des prêteurs ou courtiers impliqués et n'a pas écouté leurs conseils (à tout le moins, ceux de M. Labrecque).

[92] N'ayant pas veillé de façon diligente à la conduite de ses affaires, elle peut difficilement se plaindre que la SCHL aurait manqué à son devoir d'information à son égard.

[93] Par conséquent, le Tribunal conclut que la SCHL ne saurait être responsable en l'espèce de manquements relativement à son devoir d'information.

2. LA SCHL DOIT-ELLE INDEMNISER LA DEMANDERESSE POUR LES COÛTS ET EFFORTS INVESTIS DANS LA PRÉPARATION DE SON PROJET QUI SE SONT AVÉRÉS INUTILES ?

[94] Vu la conclusion qui précède relativement à l'absence de faute de la part de la SCHL, cette dernière n'est pas responsable d'indemniser la demanderesse pour les dépenses qu'elle a engagées dans le cadre du Projet.

[95] Le Tribunal estime toutefois pertinent, advenant un appel, de se prononcer sur la question du lien de causalité entre la faute et les dommages allégués par la demanderesse. En effet, cette dernière soutient que si elle avait su que le ratio d'au moins 25 % était requis et ensuite que le cautionnement de la FTQ l'était aussi, elle n'aurait pas encouru l'ensemble des dépenses liées au développement du Projet.

[96] D'une part, le Tribunal est d'avis que la demanderesse a agi de façon téméraire et a toujours su que l'assurance prêt par la SCHL était tributaire de la discrétion de celle-ci, laquelle devait procéder à une analyse de risque. M. Raiche a lors de son témoignage affirmé que s'il avait toujours écouté ses conseillers, il n'aurait pas réussi en affaires,

⁴³ Halperin c. Brouillette, 2018 QCCA 1758, par. 34.

laissant entendre qu'il n'avait pas peur de prendre des risques, ce qui l'avait souvent servi. Or, en l'espèce, sa témérité l'a desservi et constitue la véritable cause de ses dommages.

[97] D'autre part, les dépenses engagées par la demanderesse pourront au moins en partie servir advenant qu'elle puisse aller de l'avant à l'avenir avec son Projet ou tout autre projet sur les terrains en cause (décontamination, co-entreprise avec la FTQ, etc.). Il y a lieu de souligner à cet égard que selon M. Raiche, sa valeur nette est aujourd'hui de 20 000 000 \$, ce qui rend sa position plus favorable qu'entre 2018 et 2022 alors que sa valeur nette était d'au plus 4 000 000 \$, sans compter qu'il a récemment acquis de l'expérience grâce à un autre développement d'envergure. M. Mercier a affirmé lors de son témoignage que son analyse du risque avec de telles données pourrait être tout autre. Il avait justement mentionné au courtier Moreau en janvier 2022, qu'une autre demande d'assurance prêt pourrait être présentée si « la structure des emprunteurs était plus forte ».

[98] Finalement, même si la demanderesse avait pu bénéficier de l'assurance prêt de la SCHL, la Ville refuse à ce jour que la demanderesse aille de l'avant avec le Projet. Les dépenses qu'elle a engagées n'auraient donc de toute façon pas servi.

[99] En effet, le comité consultatif d'urbanisme (le « **CCU** ») recommande le 16 juin 2020 la réalisation du Projet sous réserve de certaines modifications qui selon M. Raiche ne présentent pas de difficultés particulières⁴⁴. Cette recommandation du CCU est ensuite approuvée par la Ville, par le biais d'une résolution adoptée le 6 juillet 2020⁴⁵. Or, le 7 décembre 2020, la Ville adopte une résolution refusant la demande à titre de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (« **PPCMOI** ») quant au Projet⁴⁶.

[100] De plus, le 31 janvier 2022, la Ville refuse à nouveau la demande de PPCMOI relativement au Projet car « l'implantation, la volumétrie et la densité du projet ne sont pas optimales avec leur milieu d'insertion et (...) le projet ne contribue pas à la mise en valeur du domaine public et à la création d'un environnement sécuritaire en termes de circulation routière et piétonne »⁴⁷.

[101] M. Raiche explique dans le cadre de son témoignage qu'il ne s'agissait pas d'un refus en soi par la Ville, mais plutôt d'un report du Projet. À cet égard, il mentionne que la problématique d'infrastructures et de circulation qui existait en 2022 a été aplanie et ne constitue plus un enjeu aujourd'hui. Il se base sur sa connaissance personnelle de la situation concernant la rue en cause afin de faire une telle affirmation.

⁴⁴ Voir le procès-verbal du CCU aux pages 1 et 2 de la pièce P-20.

⁴⁵ Voir le procès-verbal de la Ville à la page 3 de la pièce P-20.

⁴⁶ Pièce D-1.

⁴⁷ Pièce D-7.

[102] Toutefois, lors de son contre-interrogatoire, M. Raiche reconnaît que l'information que l'on retrouve dans un article publié dans *La Presse*, le 16 juillet 2022⁴⁸ – selon laquelle il envisageait de poursuivre la Ville afin de réclamer ses pertes de profits, en raison du refus d'autoriser le Projet – était vraie au moment de la publication de l'article. Il s'agissait d'une stratégie afin de « mettre de la pression » sur la Ville pour qu'elle autorise le Projet.

[103] Il précise qu'il n'entend plus poursuivre la Ville à cet égard d'autant plus qu'un autre projet incorporant des logements abordables dans un autre secteur de la Ville (près de la gare) a été approuvé par celle-ci et qu'il est en attente du permis de construction. En somme, rien dans la preuve n'indique qu'à court ou moyen terme, la Ville autorisera le Projet qui nous occupe.

[104] Dans ce contexte, il est difficile de conclure qu'il existe un lien de causalité entre les agissements soi-disant fautifs de la SCHL⁴⁹ et les dommages réclamés par la demanderesse pour les dépenses liées au développement du Projet. En effet, dans la mesure où ultimement, la Ville n'autorise pas le Projet, la demanderesse se retrouve avec des dépenses qui de toute façon se seraient avérées inutiles, indépendamment de l'obtention ou non auprès de la SCHL, d'une assurance prêt dans le cadre du Projet.

[105] Il est aussi particulier que dans ses propos rapportés dans l'article publié le 16 juillet 2022 donc de façon contemporaine à la production de la demande introductive d'instance dans le présent dossier (le 20 juin 2022), M. Raiche n'ait pas semblé évoquer le refus de la demande d'assurance prêt par la SCHL relativement au Projet mais se soit uniquement plaint de l'absence d'autorisation du Projet par la Ville.

[106] En outre, M. Raiche a réussi selon toute vraisemblance à obtenir un financement afin de réaliser dans la même Ville un autre projet de plus grande ampleur que celui prévu en l'espèce, et ce, sans avoir eu à recourir à un prêt assuré par la SCHL. Sa valeur nette se serait aussi accrue (passant de 4 à 20 millions \$ depuis 2022) grâce à l'implication de la FTQ.

[107] Selon le Tribunal, il n'a jamais été « obligé » d'encourir de frais en raison de la SCHL et ceux-ci auraient été requis afin de développer le Projet (décontamination, urbanisme, structure impliquant la FTQ, etc.), sans égard à la SCHL.

[108] L'existence d'un lien de causalité n'ayant pas été démontrée, le Tribunal ne statuera pas sur la question du quantum si ce n'est que pour souligner que la demanderesse a réussi à établir que les frais en cause avaient effectivement été engagés

⁴⁸ Pièce D-40.

⁴⁹ Notamment, les représentations inexactes de Mme Abaynarh, le défaut de MM. Wang et Mercier d'appliquer les critères d'analyse prévus dans le Guide de référence et les manquements au devoir d'information de la SCHL.

par la demanderesse elle-même, non pas par une autre société du même groupe. Ces frais s'élèvent en tout à 293 413 \$⁵⁰.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[109] **REJETTE** la demande de 9380-0845 Québec Inc.;

[110] **LE TOUT**, avec les frais de justice.

SOPHIE PICARD, J.C.S.

Me Alexandre Fournier
Avocat de la demanderesse

Me Rafaël Ferraro
Me Héroïse Gagnon
Avocats de la défenderesse

Dates d'audience : 4 au 7 mai 2026

⁵⁰ Pièces P-15, P-15.1, P-29, P-30 et P-31.