

COUR DU QUEBEC

«Division des petites créances»

CANADA
PROVINCE DE QUEBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS
LOCALITÉ DE SHERBROOKE
«Chambre civile»

No: 450-32-014029-094

DATE: 21 février 2011

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE PIERRE BACHAND, J.C.Q.

VINCENT ROSELLI INC.
Demanderesse

v.

AARON PATELLA

-et-

MARIA GERARDA HUBERTINA
Défendeurs

JUGEMENT

[1] La demanderesse réclame une commissions suite à la vente d'un immeuble. Les défendeurs prétendent qu'ils ne doivent rien.

[2] Il faut d'abord mentionner que le représentant de la demanderesse admet à l'audience qu'il n'y a pas de lien de droit entre la demanderesse et la défenderesse Maria Gerarda Hubertina Patella. Son nom de famille, Patella avait été omis, dans la

demande. De fait, celle-ci n'a pas contracté avec la demanderesse et il n'y a pas de lien de droit entre elles.

[3] Le président de la demanderesse explique ainsi les faits de l'affaire. Lors de la signature d'un acte de vente le 30 août 2007 entre Jean-Louis Létourneau et les défendeurs aux présentes, un problème serait survenu lors de la divulgation par la notaire qu'une somme d'un peu plus de 10 000,00\$ n'avait pas été payée sur les taxes municipales. Pour une question de relation d'affaires, la demanderesse aurait accepté de renoncer à la commission de courtier immobilier devant lui être payée par le vendeur Létourneau afin de permettre que la vente puisse procéder. Après discussion entre M. Patella et M. Roselli, il fut convenu que M. Patella s'engageait plutôt à payer une somme de 10 000,00\$ lors de la revente de l'immeuble à un tiers.

[4] En conséquence, la demanderesse ne touchait rien immédiatement, mais devait percevoir éventuellement une somme de 10 000,00\$ lors de la revente.

[5] Le défendeur Patella a une autre vision des choses. À son avis, il a simplement confié un mandat de courtage à la demanderesse et celui-ci avait pour terme le 31 décembre 2007, tel que spécifié à la clause 2.1. Ce mandat n'a jamais été renouvelé. La demanderesse n'a pas été impliquée dans quelque discussion que ce soit concernant la vente de l'immeuble des défendeurs à une tierce partie, la compagnie à numéro 9084-5587 Québec Inc. Cette vente a eu lieu le 29 février 2008. Par conséquent, il est d'avis que le contrat de courtage exclusif était arrivé à terme et aucune commission n'est due.

[6] On lit ceci à la clause 11.1 du contrat de courtage exclusif:

"Contrairement à ce qui est indiqué à l'article 6.1 la commission dans le présent mandat sera fixe à \$10,000- plus les taxes afin de finaliser pour le manque à gagner de M. Létourneau dans la présente transaction." (sic)

Cette clause est signée par Vincent Roselli, Aaron Patella et contresignée par la notaire Cynthia Fortin. D'ailleurs, celle-ci témoigne à l'audience qu'il n'y avait aucune ambiguïté lorsque les deux parties lui ont fait part de la façon de régler les choses et du contrat qui intervenait entre elles. Elle confirme que, tel qu'expliqué par M. Roselli, la demanderesse renonçait à sa commission de courtage sur la vente qu'elle instrumentait et M. Patella lui paierait éventuellement 10 000,00\$ lors de la revente.

[7] Il aurait certes été plus clair et évident de faire une simple reconnaissance de dette pour 10 000,00\$ dont le terme aurait été la revente. On a plutôt décidé de procéder de la façon indiquée et le Tribunal doit décider de l'interprétation à donner à l'entente.

[8] Le Tribunal est d'avis que la preuve prépondérante établit que cette entente visait à faciliter et permettre la vente immédiate de l'immeuble par le fait de la renonciation à la commission faite par la demanderesse et que cette commission soit

fixée à 10 000,00\$ et que son paiement soit reporté à la date de la revente de l'immeuble.

[9] Parmi les différents points qui doivent être pris en considération, le Tribunal note les suivants: cette vision des choses est corroborée par la notaire Fortin. C'est elle qui instrumentait la vente et elle sait parfaitement ce que les parties ont exprimé le jour de la signature de l'acte. De plus, elle mentionne au Tribunal que les deux parties sont des clients de son étude. Pour elle, il n'y avait aucune ambiguïté et les parties savaient que c'est à cela qu'elles s'engageaient.

[10] De plus, Mme Patella n'a pas signé, ce qui serait tout à fait singulier dans l'établissement d'un contrat de courtage exclusif, si c'était bien ce qu'on voulait faire, puisque les deux propriétaires indivis auraient dû alors contracter. Il importe d'ajouter que M. Patella insiste sur le fait que la demanderesse n'a fait aucun travail et malgré cela, il n'a lui-même fait aucune vérification auprès d'elle quant aux efforts fournis pour vendre l'immeuble. Il va de soi que la situation aurait été différente si de fait cette commission devait être gagnée suite aux efforts du courtier pour vendre l'immeuble.

[11] M. Patella n'a pas nié non plus avoir payé une somme de 1 000,00\$ à la demanderesse suite à la revente de l'immeuble. S'il ne devait rien, il n'aurait pas payé.

[12] Il faut constater aussi qu'il serait tout à fait hors d'ordre de diminuer la commission de 6% qu'aurait dû normalement recevoir la demanderesse, soit 17 400,00\$ (290 000,00\$ x 6%) si celle-ci n'avait aucun motif de ce faire. Or, elle en avait un d'après les explications fournies. Elle permettait la vente immédiate de l'immeuble et allait être payée plus tard de cette commission de 10 000,00\$.

[13] Le libellé de la clause ci-haut mentionné va dans le même sens. Pourquoi parlerait-on de fixer à 10 000,00\$ plus les taxes une commission future "afin de finaliser tout le manque à gagner de M. Létourneau dans la présente transaction" s'il s'agissait d'un contrat parfaitement autonome et qui n'avait rien à voir avec la vente faite le même jour de M. Létourneau aux défendeurs? En fait, prétendre que ce contrat de courtage exclusif était autonome et n'avait rien à voir avec les discussions pour permettre la vente ne constitue pas une explication raisonnable.

[14] Par ailleurs, s'il s'agissait vraiment d'un contrat de courtage exclusif, il faut noter que l'acheteur a été intéressé pendant la durée du contrat, soit vers le 16 novembre 2007 selon le dossier de la notaire Fortin. Or, en vertu de l'article 6.1 deuxièmement, la commission est payable si la vente de l'immeuble a lieu dans les 365 jours suivant l'expiration du contrat avec une personne qui a été intéressée à l'immeuble pendant la durée du contrat. Par conséquent, même si le Tribunal acceptait la position du défendeur, la commission serait tout de même due puisque l'acheteur a été intéressé avant le 31 décembre 2007 et que la vente a lieu dans les 365 jours après cette date, soit le 29 février 2008.

[15] Le solde dû serait donc de 9 000,00\$, 1 000,00\$ ayant déjà été payé de la commission de 10 000,00\$. Cependant, la demanderesse a consenti à réduire sa réclamation pour pouvoir réclamer devant la Division des petites créances. Cette somme de 7 000,00\$ est due par le défendeur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

[16] **DONNE ACTE** à la demanderesse de son désistement à l'encontre de la défenderesse Maria Geralda Hubertina, sans frais.

[17] **CONDAMNE** le défendeur Aaron Patella à payer à la demanderesse la somme de 7 000,00\$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 16 avril 2008, dans de la mise en demeure.

[18] **LE TOUT** avec frais judiciaires au montant de 204,00\$.

Pierre Bachand, J.C.Q.

Date d'audience: 10 janvier 2011