

## COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-32-121096-103

DATE : Le 9 mars 2011

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JACQUES DÉSORMEAU**

---

### **LA CAPITALE DE L'ILE**

550, chemin du Golf, bureau 101  
Ile des Soeurs (Québec) H3E 1A8

Demanderesse et défenderesse reconventionnelle  
c.

### **Svetlana ZLATKIN**

[...] Longueuil (Québec) [...]

Défenderesse et demanderesse reconventionnelle

---

### JUGEMENT

---

[1] La demanderesse réclame de la défenderesse la somme de 2 153,46\$.

[2] La défenderesse a appelé en garantie la Chambre Immobilière du Grand Montréal et l'Association des Courtiers et Agents Mobiliers et Immobiliers du Québec, lesquels n'ont pas comparu.

[3] Aux termes d'une convention signée par les parties le 24 janvier 2007, la défenderesse, agent immobilier autonome, s'est engagée à verser à la demanderesse une somme minimum de 6 000 \$ annuellement à titre de redevance ainsi qu'en acquittement des différents services que lui fournissait la demanderesse, soit des services de secrétariat, de réception et prise d'appels ainsi que l'utilisation par la défenderesse des installations et équipements de la demanderesse.

[4] La convention couvrait la période du 18 janvier 2007 au 17 janvier 2008 et a été continuée pour une période additionnelle d'un an.

[5] Les sommes réclamées par la demanderesse portent notamment sur des frais de transfert, des photocopies, des frais d'impression, des timbres, des interurbains, des redevances au Fimm, des formulaires de promesse d'achat.

[6] Le 31 août 2009, la défenderesse a mis fin à la convention la liant à la demanderesse et selon la représentante de la demanderesse, les sommes réclamées étaient dues par la défenderesse au moment de son départ.

[7] Il appartenait à la défenderesse de faire la preuve que les sommes qui lui sont réclamées par la demanderesse n'étaient pas dues et à cet égard elle n'a soumis aucune preuve.

[8] Quant à la demande reconventionnelle de la défenderesse au montant de 7 000 \$, elle soutient que la représentante de la demanderesse a commis une faute à son égard en modifiant unilatéralement de 4% à 3% sa commission relative à la vente d'un immeuble situé au 2599 et 2609 rue Frontenac à Montréal.

[9] La preuve démontre à cet égard que la diminution de commission avait été divulguée à la défenderesse et à cet égard la demanderesse n'a commis aucune faute.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

**CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de 2 153,46\$ avec intérêts au taux de 5% l'an majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 1er juin 2009

**CONDAMNE** la défenderesse aux frais.

**REJETTE** sans frais la demande reconventionnelle.

---

JACQUES DÉSORMEAU J.C.Q.

Date d'audience : Le 28 février 2011.

