

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL

N° : 505-17-003841-089

DATE : 29 juin 2011

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE JEAN-PIERRE CHRÉTIEN, J.C.S.

JORDAN KENNEDY

Requérant

c.

9125-0621 QUÉBEC INC.

PATRICK REASON

et

Me NATHALIE TÉTREAU

Intimés

**TRANSCRIPTION DES MOTIFS DU JUGEMENT PRONONCÉ SÉANCE TENANTE LE
18 AVRIL 2011**

1.0 CONTEXTE

[1] L'intimée 9125-0621 Québec inc. (9125) n'a pas comparu au dossier de la Cour. Il s'agit d'une société de gestion appartenant à 100 % à M. Patrick Reason (M. Reason).

[2] L'intimé, M. Reason, a comparu personnellement, mais n'a jamais produit de défense.

[3] Il s'agit d'une action de 96 000 \$ intentée par M. Jordan Kennedy (M. Kennedy) contre les intimés 9125, M. Reason et la notaire Nathalie Tétreault (Notaire Tétreault) suite à la vente, le 6 février 2008, de l'immeuble à revenus de M. Kennedy situé au [...], à Laval (Immeuble).

[4] Plus particulièrement, une première somme de 41 000 \$ est réclamée à titre de dépôt qui aurait été versé par l'acheteuse de l'Immeuble antérieurement à la signature de l'acte de vente notarié, et la seconde somme de 55 000 \$ réclamée correspond à des honoraires de gestion et à une commission d'agent immobilier facturés par 9125 et M. Reason à M. Kennedy que la Notaire Tétreault a déduits et payés le 6 février 2008, ce qu'elle n'aurait pas dû faire selon M. Kennedy.

[5] M. Kennedy et M. Reason se connaissent depuis la fin de l'année 2006. Leur relation, d'affaires au début, s'est développée au fil du temps en une relation dans laquelle l'amitié a pris une certaine place.

[6] M. Reason œuvre dans le domaine du financement et des prêts en matière immobilière et, au début de l'année 2007, M. Kennedy lui demande de s'occuper de son Immeuble.

[7] M. Reason s'occupe de cet Immeuble au cours de l'année 2007. Plus particulièrement, il voit à ce qu'il soit mis en état pour une vente éventuelle, il en perçoit les loyers, paie les dépenses et taxes et il s'occupe de sa gestion en général.

[8] La relation sur le plan personnel entre M. Kennedy et M. Reason est assez étroite pour que M. Reason aille à Dubaï en 2007, à deux ou trois occasions, pour voir M. Kennedy qui travaille souvent là-bas.

[9] M. Kennedy a indiqué au Tribunal qu'il travaille souvent à Dubaï, à titre d'ingénieur, pour exécuter des mandats car sa langue maternelle est l'arabe.

[10] Le Tribunal souligne que M. Reason a habité plusieurs jours dans la maison d'un ami de M. Kennedy à Dubaï lorsqu'il s'y est rendu.

[11] Vers la fin de l'année 2007, M. Kennedy décide de vendre son Immeuble.

[12] La demande de services allant en croissant entre M. Kennedy et M. Reason, un mandat écrit est donné par M. Kennedy à M. Reason le 7 décembre 2007 afin de formaliser leur relation d'affaires, lequel est préparé par la Notaire Tétreault¹.

[13] Avant cela, le 25 novembre 2007, une promesse d'achat a été signée pour l'Immeuble par une dame du nom de Thuy Thi Tran², laquelle promesse fut acceptée par le vendeur le 20 janvier 2008.

¹ Pièce P-2.

² Pièce DNT-1.

[14] Dans cette promesse d'achat, il est écrit, à la clause 4b), que « *L'acheteur remet au vendeur un chèque au montant de quarante et un mille dollars (41 000 \$) à titre de dépôt que le vendeur pourra encaisser lors de l'acceptation de la promesse d'achat. Le montant du dépôt sera déduit du prix de vente lors de la signature de l'acte de vente* ».

[15] Une somme de 41 000 \$ est donc identifiée le 25 novembre 2007 à titre de dépôt relativement à la vente.

[16] Tel que mentionné déjà, une procuration fut signée le 7 décembre 2007 par M. Kennedy désignant M. Reason son mandataire.

[17] Il y a lieu de revoir le contexte général de ce qui s'est passé. Le Tribunal a lu très attentivement l'interrogatoire de M. Kennedy tenu le 13 janvier 2009 et il a entendu le témoignage de la Notaire Tétreault.

[18] Le tribunal doit dire que le témoignage de M. Kennedy n'est pas particulièrement clair, tant dans son interrogatoire que lors du procès. Il parle plutôt de façon générale, se ménageant souvent des sorties pour pouvoir justifier plusieurs imprécisions.

[19] Cela étant dit, il a quand même décrit de façon générale comment il avait perçu ce qui s'est passé lors de la signature de la procuration le 7 décembre 2007.

[20] La Notaire Tétreault est beaucoup plus précise. Elle indique au Tribunal dans son témoignage que M. Kennedy est venu la rencontrer à son bureau, qu'elle s'est exprimée d'abord en français avec lui, mais que rapidement M. Kennedy l'a informée qu'il préférerait procéder en anglais.

[21] La Notaire Tétreault lui offre donc de préparer, en anglais, une procuration qui a d'abord été préparée en français par son assistante. M. Kennedy, la journée même, prend l'avion pour Dubaï. Il est pressé. La Notaire Tétreault a indiqué au Tribunal que M. Kennedy est un homme qui sait ce qu'il veut, qu'il est assez directif et qu'il a préféré ne pas avoir de procuration en anglais, compte tenu du fait qu'il est pressé.

[22] C'est ce qui a été fait. La Notaire Tétreault s'est assise avec lui, elle a passé en revue la procuration, paragraphe par paragraphe, et elle lui a indiqué le sens précis de chacune des clauses pour lui dire ce qu'elles signifient.

[23] À la demande de M. Kennedy, la clause 11.2 est rajoutée en vertu de laquelle, et je cite « *Le mandataire devra aviser au préalable le mandant de toutes les démarches qu'il fera pour et en son nom* ».

[24] Il s'agit d'une procuration générale bien que son titre s'intitule « *Procuration spécifique* ». En effet, elle est générale dans le sens qu'elle comporte de nombreux champs d'action dévolus au mandataire et des pouvoirs généraux.

[25] On sait que lorsqu'un mandat est accordé, il faut préciser l'envergure, le spectre des pouvoirs accordés au mandataire. C'est souvent imparfait mais, dans le cas présent, les titres des différentes clauses indiquent tous les sujets qu'il peut traiter, soit la *perception des créances*, la *location*, les *réparations et améliorations*, les *assurances*, l'*acquiescement de dettes*, les *opérations cadastrales*, l'*aliénation d'immeuble*, les *emprunts*, le *droit de propriété*, les *déclarations et représentations* et l'*étendue des pouvoirs*.

[26] Et, plus particulièrement, le Tribunal souligne que les clauses 7 et 7.1 relatives à l'aliénation d'immeubles donnent des pouvoirs très étendus à M. Reason, clauses que le Tribunal traite plus loin.

[27] Donc, M. Reason est mandataire de M. Kennedy et le but d'un mandat, c'est que le mandataire agisse pour et au nom du mandant. Le mandataire agit pour le mandant et, dans le présent cas, le mandataire, soit M. Reason, a lui-même signé l'acte de vente notarié du 6 février 2008 pour et au nom de M. Kennedy³. Par conséquent, il ne pouvait être à la fois mandataire de la personne du mandant qu'il représente et se donner, à lui-même, un autre mandat pour agir à titre de courtier immobilier, cela étant antinomique et, par ailleurs, non conforme à la loi.

[28] Le 6 février 2008, l'acte de vente de l'Immeuble est signé devant la Notaire Tétreault et le signataire est M. Reason représentant M. Kennedy. C'est M. Reason qui agit pour et au nom de M. Kennedy. Il ne peut donc pas agir comme courtier immobilier en même temps, et cela, indépendamment du fait qu'il en soit un ou non, sachant qu'il n'en est pas un par ailleurs.

[29] Dans cet acte de vente, il est écrit par la Notaire Tétreault qu'une somme de 41 000 \$ a déjà été reçue par le vendeur. Le texte se lit comme suit «*on account of which The Vendor acknowledges to have received from the Purchaser before this date, the sum of (...) 41 000 \$*».

[30] Le Tribunal précise par ailleurs que, le 6 février 2008, la Notaire Tétreault a préparé une fiche des paiements à être faits⁴ et, sur ce document-là, il est indiqué qu'une somme de 55 000 \$, correspondant à des « *fees* », doit être payée à 9125.

[31] Ce montant de 55 000 \$ correspond au deuxième poste de réclamation de M. Kennedy.

[32] La somme finale nette payée à M. Kennedy à titre de vendeur de l'Immeuble fut de 11 744,06 \$, ce résultat étant calculé à partir d'un prix de vente indiqué de 395 000 \$, duquel furent déduits le dépôt indiqué de 41 000 \$, le paiement de la créance hypothécaire de 280 263,48 \$, quelques factures accessoires moins importantes, la somme de 55 000 \$ et les taxes municipales et scolaires.

³ Pièce P-3.

⁴ Pièce P-4.

[33] Le Tribunal souligne, enfin, que le 7 décembre 2007 lorsque la procuration a été signée, une facture de 170,93 \$ a été remise par la Notaire Tétreault⁵ à M. Kennedy pour ses services, facture que M. Kennedy lui aurait dit de remettre à M. Reason pour qu'il l'acquitte.

2.0 DISCUSSION

2.1 SOMME DE 41 000 \$

[34] Le Tribunal a entendu différentes versions relativement à ce sujet et, plus particulièrement, le Tribunal a entendu la version de M. Reason qui fut d'abord appelé comme témoin par l'avocat de la Notaire Tétreault.

[35] M. Reason a indiqué au Tribunal que jamais cette somme-là n'a été payée par l'acheteuse, Mme Thuy Thi Tran, et que l'entente verbale conclue avec cette dame, pour permettre la vente, était que ce montant ne serait jamais payé, et ce pour lui permettre, d'une part, de faire plus tard des réparations importantes sur l'immeuble acheté et, d'autre part, parce qu'en indiquant qu'une somme de 41 000 \$ était payée en acompte, cette mention avait pour effet de sécuriser le prêteur hypothécaire qui voyait, ainsi, que l'acheteuse disposait d'une somme importante et qu'elle était sérieuse.

[36] Le Tribunal précise que l'objet du présent jugement n'est pas de sanctionner une telle façon de faire des affaires. Le Tribunal applique les principes de droit civil dans la présente cause, et la question qui se pose est de savoir si la somme de 41 000 \$ a été versée à M. Reason au bénéfice de M. Kennedy, ou non.

[37] Si elle a été versée à M. Reason, il doit la rembourser à M. Kennedy. Si elle n'a pas été versée à M. Reason à titre de mandataire de M. Kennedy, elle ne doit pas être payée à M. Kennedy.

[38] M. Reason, suivant les clauses 7 et 7.1 intitulées « *Aliénation* » de la procuration qui lui a été donnée le 7 décembre 2007, a de très larges pouvoirs. Cette clause se lit comme suit :

Aliénation

7 Vendre ou autrement aliéner à titre onéreux ou échanger, par telle forme, aux prix ou considérations, aux termes et conditions et en faveur de telle personne que le procureur jugera convenables, tout ou partie des biens immeubles qui peuvent ou pourront appartenir au mandant, en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit, à titre de droit d'usage, d'emphytéote, de tréfoncier ou de superficiaire, soit seul, soit avec tout autre; faire toute déclaration de titres, déclaration d'état civil ou autre déclaration relative à l'objet vendu; obliger le mandant à toute garantie; fixer toute époque d'entrée en

⁵ Pièce DNT-7.

jouissance; faire toute délégation et indication de paiement; livrer le bien vendu; recevoir le prix ou la considération et en donner quittance.

7.1 Aux fins des pouvoirs énumérés ci-dessus, conclure tout contrat de courtage et engager le mandant au paiement de toute commission; retenir les services de tous les professionnels nécessaires et les rémunérer.

(notre soulignement)

[39] M. Reason a utilisé tous les pouvoirs mentionnés à la clause 7 et, après négociations avec l'acheteuse, il a donné quittance pour la réception d'une somme de 41 000 \$ qui n'a jamais été versée.

[40] Pour les raisons indiquées par M. Reason – selon lesquelles le but était de présenter une image positive au prêteur hypothécaire en montrant une acheteuse pouvant payer une somme relativement substantielle au départ –, le prix réel de la vente était de 354 000 \$, soit le montant indiqué de 395 000 \$ diminué de la somme prétendument reçue de 41 000 \$.

[41] M. Kennedy conteste cette version des faits, à savoir que la somme de 41 000 \$ n'a jamais été payée. Le Tribunal souligne cependant que M. Kennedy n'a présenté aucune preuve valable à l'effet contraire. Il aurait pu, par exemple, faire venir Mme Tran, l'acheteuse, et lui demander si elle avait payé cette somme-là ou non, lui demander de produire le chèque encaissé et cela aurait constitué une bien meilleure preuve que sa simple affirmation.

[42] Il ne l'a pas fait. La preuve que le Tribunal a entendue est que cette somme-là n'a pas été payée et le Tribunal, sans cautionner d'aucune façon la façon de faire qui a été utilisée, accepte le témoignage de M. Reason et décide que la somme de 41 000 \$ ne peut pas lui être réclamée par M. Kennedy.

[43] Comme je l'ai dit précédemment, M. Reason avait des pouvoirs très étendus en vertu de la procuration du 7 décembre 2007 que lui a donnée M. Kennedy pour la vente de son Immeuble – que M. Kennedy voulait absolument vendre –, non pas à titre de courtier immobilier, mais à titre de décideur, à titre de représentant du mandant, et il a exercé ses pouvoirs en signant et en informant la Notaire Tétreault que la somme de 41 000 \$ a été versée antérieurement à la signature de l'acte de vente.

[44] La Notaire Tétreault a noté cette information. Elle en a fait part au prêteur hypothécaire le 4 février 2008 dans son *Rapport préliminaire et demande de déboursement pour une hypothèque immobilière*⁶ et elle l'a indiquée également à la clause PRICE de l'acte de vente, avec la mention que le vendeur donnait une quittance finale pour ce montant.

⁶ Pièce DNT-4.

[45] Le Tribunal souligne, en dernier lieu, que ce montant de 41 000 \$ n'est pas une information qui est apparue comme par magie et à la dernière minute. Non, en effet, il en est fait mention dans le premier document signé, soit dans la promesse d'achat du 25 novembre 2007 et c'est la même somme de 41 000 \$ qui se retrouve dans l'acte de vente notarié du 8 février 2008.

[46] Quant à ce poste de réclamation, le Tribunal rejette donc la demande du requérant.

2.2 SOMME DE 55 000 \$.

[47] M. Reason a rendu des services à M. Kennedy pour la gestion de son Immeuble entre autres. Pour sceller leur relation d'affaires, une entente a été conclue entre eux à ce sujet, soit la procuration du 7 décembre 2007. Le *Code civil du Québec*, aux articles 2133, 2134 et 2150, édicte ce qui suit :

Art. 2133. Le mandat est à titre gratuit ou à titre onéreux. Le mandat conclu entre deux personnes physiques est présumé à titre gratuit, mais le mandat professionnel est présumé à titre onéreux.

Art. 2134. La rémunération, s'il y a lieu, est déterminée par le contrat, les usages ou la loi, ou encore d'après la valeur des services rendus.

Art. 2150. Le mandant, s'il en est requis, avance au mandataire les sommes nécessaires à l'exécution du mandat. Il rembourse au mandataire les frais raisonnables que celui-ci a engagés et lui verse la rémunération à laquelle il a droit.

(notre soulignement)

[48] M. Reason ne travaillait pas pour rien. M. Kennedy était très heureux de bénéficier de ses services, étant retenu souvent à l'étranger et n'ayant pas le temps de s'occuper de ses affaires immobilières, plus particulièrement de son Immeuble. Donc, M. Reason a droit à une rémunération, mais certainement pas à 55 000 \$.

[49] Pourquoi? Parce que l'entente qu'il a avec M. Kennedy est d'entretenir son Immeuble, de le faire réparer, de percevoir les loyers, de payer les taxes et autres frais, d'en assurer la gestion et de poser des gestes pour en permettre la vente ultimement; ce qu'il a fait. Le montant indiqué par M. Reason lors de son témoignage, à titre de rémunération pour ce travail de mandataire et de gestionnaire, est de 25 000 \$.

[50] Cette somme de 25 000 \$ n'est donc pas récupérable par M. Kennedy car M. Reason et 9125 ont droit à une rémunération de cet ordre.

[51] Cependant, quant à la commission d'agent immobilier à laquelle M. Reason et 9125 prétendent avoir droit, le Tribunal mentionne, premièrement, que M. Reason n'était pas un agent immobilier et que, n'ayant pas le droit d'agir à ce titre, il ne peut

certes pas prétendre avoir droit à une commission que seul un agent immobilier peut recevoir.

[52] De plus, tel que déjà mentionné, en vertu de la procuration du 7 décembre 2007 il ne pouvait certainement pas se donner un mandat à lui-même, soit celui d'agir à titre d'agent immobilier, puisqu'il était déjà le mandataire de M. Kennedy et qu'il a lui-même signé l'acte de vente à titre de vendeur.

[53] Par conséquent, M. Reason ne pouvait pas, légalement, se payer une commission d'agent immobilier de 30 000 \$, soit la différence entre 55 000 \$ et 25 000 \$, et il doit donc rembourser cette somme à M. Kennedy.

[54] Le Tribunal, en dernier lieu, soustrait une somme de 5 000 \$ correspondant aux frais encourus par M. Reason dans le cadre de sa gestion dont il a fait état lors de son témoignage, le tout laissant un solde dû par M. Reason à M. Kennedy de 25 000 \$.

2.3 NOTAIRE TÉTREAUULT

[55] Quant à la Notaire Tétreault, le Tribunal a entendu son témoignage, a revu les documents qu'elle a préparés et il ne peut pas retenir de responsabilité à son endroit.

[56] En effet, elle a suivi les instructions de M. Kennedy le 7 décembre 2007 et elle a pris le temps de lui traduire en anglais les clauses de la procuration qu'il a signée cette journée-là. Par la suite, elle n'était pas la gestionnaire de la procuration, ni responsable de son application. Il s'agit d'un document privé entre M. Kennedy et M. Reason.

[57] Par ailleurs, lorsque l'acte de vente est signé le 6 février 2008, elle suit les instructions du mandataire désigné, M. Reason, qui a une procuration en bonne et due forme, et ce, entre autres pour lui indiquer et lui faire faire les différents paiements qu'elles a effectués.

[58] Donc, par rapport à ces paiements-là, elle est neutre, elle n'est qu'instrumentaire. Et, en bout d'analyse pour elle, elle devait s'assurer que son compte en fidéicommiss balançait; et il balançait.

[59] En dernier lieu, le Tribunal souligne qu'il n'y a eu aucune preuve de faits, ou d'indices, qui peuvent faire en sorte qu'elle aurait pu, ou dû, se douter de quelque chose, le cas échéant.

[60] En effet, elle a reçu des représentations de Mme Tran, l'acheteuse, et de M. Reason que la somme de 41 000 \$ a été versée avant la date de signature de l'acte de vente et, pour elle, ce qui était important, était d'en faire rapport à la compagnie prêteuse, ce qu'elle a fait, et de l'indiquer dans l'acte de vente, ce qu'elle a fait aussi.

[61] Quant à la somme de 55 000 \$ payée à la société de gestion 9125, elle l'a été à titre de « fees » sans autre précision, sans indication surtout qu'il s'agirait en partie

d'une commission d'agent immobilier, laissant ainsi croire qu'il pouvait s'agir d'honoraires généraux de gestion et consultation convenus entre M. Kennedy et M. Reason, le tout faisant en sorte que la Notaire Tétreault n'a pas commis de faute, car son rôle n'était pas de s'immiscer dans la relation d'affaires entre les deux hommes.

[62] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[63] **REJETTE** l'action contre la Notaire Me Nathalie Tétreault ayant une place d'affaires au 5675, Chemin de Chambly, à Saint-Hubert, district de Longueuil, sans frais;

[64] **ACCUEILLE** l'action, en partie, contre les autres intimés;

[65] **CONDAMNE** solidairement M. Patrick Reason et 9125-0621 Québec inc. à payer à M. Jordan Kennedy la somme de 25 000 \$, plus l'intérêt et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* calculés depuis la date d'assignation, et ce avec dépens.

L'HON. JEAN-PIERRE CHRÉTIEN, J.C.S.

Me Edward J. Druker
DRUKER NARVEY GREEN SCHATZ
Procureur du requérant, M. Jordan Kennedy

Me David Robinson
ROBINSON SHEPPARD SHAPIRO sncrl
Procureur de l'intimée, Me Nathalie Tétreault

M. Patrick Reason

9125-0621 Québec inc,
Non-représentée