

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE Montréal
« Chambre civile »

N : 500-22-154729-092

DATE : 9 janvier 2013

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

GROUPE SUTTON ACTION INC.

Partie demanderesse principale,
Défenderesse reconventionnelle

c.

LOUIS-JEAN GOULET

Partie défenderesse principale,
Demanderesse en garantie,
Défenderesse reconventionnelle

c.

FRANCO D'ANGELO

Partie défenderesse en garantie,
Demanderesse reconventionnelle

JUGEMENT

[1] Groupe Sutton Action inc. (Sutton), demanderesse principale, réclame la somme de 26 629,69 \$ pour commissions impayées de Louis-Jean Goulet, défendeur principal (Goulet), qui se porte demandeur en garantie contre Franco D'Angelo, défendeur en garantie (D'Angelo). D'Angelo, quant à lui se porte demandeur reconventionnel à l'encontre de Goulet et Sutton pour une somme de 35 000 \$ en dommages, alléguant « comportement abusif ».

[2] Les faits pertinents sont les suivants :

[3] Sutton et son agent, Jean-Guy Monette (Monette), détiennent les permis et autorisation tel que requis par la *Loi sur le courtage immobilier*¹.

[4] Le 16 mai 2008, un contrat de courtage exclusif est intervenu entre Sutton et Goulet (n° CC 09367) pour la vente d'un immeuble sis au 540, rang St-Antoine, à Laval, province de Québec (Immeuble). Ce contrat de courtage était irrévocable jusqu'au 16 mai 2009 (pièce P-1).

[5] Le 28 mai 2008, une promesse d'achat présentée par D'Angelo fut acceptée par Goulet aux fins de l'acquisition de l'Immeuble (promesse d'achat PA 30959 et annexes AA 13436, AG 35086, MO 68993 (P-2, *en liasse*)).

[6] À la lecture de la promesse d'achat et de ses annexes, on constate que celle-ci était conditionnelle à la visite des lieux dans les cinq (5) jours suivant son acceptation. Cette visite eut lieu le 8 juin 2008 et le promettant-acheteur D'Angelo s'en est déclaré satisfait.

[7] La promesse d'achat² était pour le prix de 375 000 \$ et on y retrouve aux paragraphes 5 et 8 :

5. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

- 5.1 DÉCLARATIONS À moins de stipulation contraire ci-après, l'ACHETEUR a examiné l'IMMEUBLE et s'en déclare satisfait *voir annexe générale*.
- 5.2 À moins de stipulation contraire ci-après, l'ACHETEUR a de plus examiné, s'il y a lieu, la déclaration de copropriété, incluant le règlement de l'immeuble, et s'en déclare satisfait.
- 5.3 TAXES L'ACHETEUR s'engage, suite à la signature de l'acte de vente, à payer, le cas échéant, le droit de mutation.

¹ L.R.Q., c.C-73.2.

² P-2.

- 5.4 FRAIS L'ACHETEUR s'engage à assumer les frais de l'acte de vente, de sa publication, ainsi que des copies requises.
- 5.5 INCESSIBILITÉ L'ACHETEUR s'engage à ne pas vendre, céder ou autrement aliéner ses droits dans la présente promesse d'achat, sans obtenir au préalable le consentement écrit du VENDEUR.

8. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS

- 8.1 *Cette promesse d'achat est conditionnelle à la visite de la maison ou dans les 5 jours suivants l'acceptation de la présente promesse d'achat. Dans le cas où l'acheteur ne serait pas entièrement satisfait de cette visite, il devra en aviser le vendeur par écrit et la promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception, par le vendeur, de cet avis. (suite annexe générale)*

[...]

(texte manuscrit reproduit intégralement en italiques)

- [8] On retrouve aussi à l'annexe G – générale – les mentions suivantes:

G2 TERMES ET CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES

1. *L'acheteur renonce à faire inspecter la maison par un entrepreneur en bâtiment.*
2. *Exclusions (7.5): la fournaise à l'huile au sous-sol et le réservoir à l'huile, la tuyauterie d'acier dans la maison, toutes les structures de serres, le matériel, les équipements, la machinerie, le garage et les réservoirs d'huile.*
3. *a) Le vendeur déclare: Ne pas fournir de certificat de conformité pour les installations sanitaires; b) que la fosse septique est inondée le printemps; c) Des infiltrations d'eau dans le sous-sol et présence d'eau dans le garage, le tout occasionnellement; d) Le revêtement de la toiture à refaire; e) la non-conformité de la cheminée et l'avis de l'assureur d'installer une rampe à l'escalier intérieur (réf. item 6).*
4. *Le vendeur déclare également avoir reçu un avis de la ville l'obligeant à nettoyer (libérer) le terrain ce qu'il s'engage à effectuer préalablement à la signature de l'acte de vente.*

5. *Suite item 8.1: Dans le où l'acheteur n'aviserait pas le vendeur de la façon et dans le délai prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.*
6. *L'immeuble pourra être céder à Bertrand Goulet préalablement à la vente, lequel devra respecter toutes les conditions et engagements prévus à la présente promesse d'achat.*

(texte manuscrit reproduit intégralement en italiques)

* * *

MODIFICATIONS

ET AVIS DE RÉSILIATION DE CONDITIONS

[...]

M2.3 Autre modifications:

- a) *Acompte (réf.: art. 4.2). Dans les 7 jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat, l'acheteur devra remettre à titre d'acompte sur le prix de vente une somme de dix mille dollars (10 000 \$) au moyen d'un chèque fait à l'ordre du « notaire instrumentant en fidéicommis » (ci-après appelé le fiduciaire le tout aux conditions mentionnées à l'article pré-cité.*
- b) *Nonobstant les articles A2.1 et G2.4 de la présente promesse d'achat, l'acheteur accepte de prendre à sa charge le nettoyage du terrain exigü à la ruelle de Laval et de s'en porté garant et ce, à l'exception des exclusions mentionnées à l'article G2.2 de ladite Promesse.*

(texte manuscrit reproduit intégralement en italiques)

[9] Le contrat de vente notarié devait survenir au plus tard le 1^{er} septembre 2008.

[10] Une action en passation de titre a dû être entreprise par D'Angelo à l'encontre de Goulet dans le dossier de la Cour supérieure (n° 540-17-003247-094), le ou vers le 5 novembre 2008, où on allègue que le propriétaire de l'Immeuble aurait fait défaut en vertu de la promesse d'achat (P-2), de nettoyer le terrain :

[...]

4. Tel qu'il appert de la dite promesse d'achat déjà alléguée sous la cote P-2, celle-ci fût acceptée par le défendeur, le 28 mai 2008;
5. L'annexe G, portant le numéro AG 35086, portant la date du 28 mai 2008, au paragraphe G2, à l'alinéa 4, se lit comme suit :

Le vendeur déclare également avoir reçu un avis de la Ville l'obligeant à nettoyer (libérer) le terrain, ce qu'il s'engage à effectuer préalablement à la signature de l'acte de vente;

Ladite annexe G étant alléguée au soutien des présentes sous la cote P-3, pour valoir comme ci au long récité;

6. Tel qu'il appert d'une modification, portant le numéro M068993, et portant la date du 28 mai 2008, le demandeur accepta de prendre à sa charge le nettoyage du terrain, conformément aux représentations faites par le défendeur, selon l'avis que ce dernier déclarait avoir reçu de la Ville de Laval, le tout tel qu'il appert dudit avis de modification, allégué au soutien des présentes sous la cote **P-4**, pour valoir comme suit au long récité;
7. Or, il s'avère que le défendeur a omis d'indiquer au demandeur que ce n'était pas un simple avis de la Ville de Laval qu'il avait reçu, mais qu'un jugement avait été rendu le 13 août 2008, lui ordonnant de nettoyer le terrain et ce, au plus tard le 28 août 2008, le tout tel qu'il appert d'une copie dudit jugement, alléguée au soutien des présentes sous la cote **P-5**, pour valoir comme ci au long récité;
8. Considérant les fausses représentations du défendeur, le demandeur exigea, avant de signer l'acte de vente, que le défendeur honore le jugement rendu le 13 août 2008, lui ordonnant non seulement de nettoyer le terrain, mais d'y enlever tous les matériaux, objets, bâtiments et animaux s'y trouvant et que ce dernier lui avait caché, lui laissant croire qu'un avis lui avait été remis par la Ville de Laval, pour un simple nettoyage du terrain;
9. Le défendeur estime que les coûts devant être engagés pour procéder aux travaux mentionnés au paragraphe précédent s'élèvent à la somme de cinquante mille dollars (50 000 \$);

DÉCLARER que le prix de vente de la propriété est de 375 000 \$;

RÉDUIRE ce prix d'une somme de 80 000 \$;

CONDAMNER et ORDONNER que Goulet signe un acte de vente dans les trente (30) jours du jugement à intervenir concernant l'Immeuble.³

[11] Le 1^{er} décembre 2010, une entente de règlement à l'amiable est intervenue entre les parties Goulet et D'Angelo en vertu de laquelle Goulet vend l'Immeuble aux associés de ce dernier, soit à Otilia Seconsan et/ou Tinel Timu, par acte notarié, qui devrait intervenir le ou avant le 25 octobre 2010, pour le prix de 365 000 \$, sans garantie légale (Pièce DG-1). On y retrouve aussi les mentions suivantes:

5. Le demandeur s'oblige à prendre à sa charge le recours entrepris par monsieur Jean-Guy Monette contre le défendeur et qui concerne la propriété ci-haut mentionnée doss. no. 500-22-154729-092 dans lequel le défendeur appellera en garantie le demandeur et/ou ses associés.
6. Le présent règlement ne constitue pas une reconnaissance de responsabilité de la part de l'une ou de l'autre des parties, mais elle est faite avec le seul but de diminuer toutes les frais judiciaires et extrajudiciaires et autres dommages qu'un litige pourrait encourir.
7. Les parties reconnaissent que le présent règlement est le fruit exclusif de leur négociation personnelle et de celle de leurs avocats et que la transaction est faite dans d'autres termes que ceux prévus dans la promesse d'achat PA 30959 et ses annexes;
8. Les parties convient que toutes les conditions prévues dans la promesse d'achat PA 30959 ne leurs sont pas applicables et que les seules conditions auxquelles elles doivent obéir sont les conditions prévues dans le présent jugement.⁴

Laval, 1^{er} décembre 2010

s) Bala & Cimpoiasu, avocats

s) Franco D'Angelo

s) Louis-Jean Goulet

s) Tinel Timu

s) Charles Clément

³ DG-1.

⁴ D-2 : Entente de règlement à l'amiable entre Franco D'Angelo c. Louis-Jean Goulet et Monique Lefebvre, 1^{er} décembre 2010.

[12] L'Honorable Jacques R. Fournier j.c.s., le 1^{er} décembre 2010, accorde la requête en homologation de ladite entente intervenue entre les parties et ordonnant aux parties de s'y conformer⁵.

[13] Conséquemment, un acte de vente est intervenu devant Me Jean-Luc Pagé, notaire à Saint-Eustache, le 20 décembre 2010, entre Goulet (le Vendeur) et Fiducie Otin⁶, représentée par Timel Timu et sa conjointe Otilia Secasan, acte en vertu duquel cette dernière a acheté l'Immeuble au prix de 365 000 \$ que le Vendeur reconnaît avoir reçu, dont quittance, le tout sous le n° 21403 de ses minutes⁷.

[14] Sutton, en tant que courtier, soutient que le défendeur Goulet a volontairement fait obstacle à la conclusion de la transaction, d'où la poursuite pour une somme de 29 629,69 \$ représentant la commission de 7 % du prix de vente convenu soit 375 000 \$, plus les taxes applicables, en vertu de l'article 7.1 (2) du contrat de courtage et de l'article 11.1 de la promesse d'achat (P-2):

Contrat de courtage CC 09367 (article 7.1 (2))

2^o si une entente visant à vendre l'immeuble est conclue pendant la durée du présent contrat, que ce soit par ou sans l'intermédiaire du courtier, et que cette entente conduise effectivement à la vente de l'immeuble, [...]⁸

Promesse d'achat PA 30959 (article 11.1)

11.1 Rien dans ce qui est stipulé dans la présente promesse d'achat ne doit être interprété comme venant restreindre le droit du courtier immobilier d'obtenir, le cas échéant, le paiement de toutes sommes pouvant lui être dues à titre de rétribution ou de dommages-intérêts selon les règles ordinaires du droit notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, dans le cas où la vente n'aurait pas lieu parce que c'est le vendeur ou l'acheteur qui y a volontairement fait obstacle ou qui a autrement volontairement empêché la conclusion de la vente.⁹

⁵ En liasse, DG-2.

⁶ Fiducie personnelle dûment constituée le 25 mars 2002 et régie par le Code civil du Québec aux termes d'un acte de donation fiduciaire par Traian Secasan, déterminant son siège social au 261, 83^e avenue, Laval, Québec, H7W 2V3, ici agissant et représentée par Otilia Seconsan et Tinel Timu, fiduciaires.

⁷ DG-3.

⁸ P-1.

⁹ *Supra* note 1.

[15] Une mise en demeure fut adressée, le 23 décembre 2008 par Sutton à Goulet qui demeura sans réponse.

[16] Le défendeur conteste la réclamation alléguant avoir reçu un avis de la Ville de Laval requérant qu'il nettoie le terrain, ce à quoi celui-ci se serait engagé préalablement à la signature de l'acte de vente. De plus, il soutient que le promettant-acheteur D'Angelo n'a pas rempli ses obligations, ce pourquoi il fut mis en demeure par huissier, le 4 octobre 2008. Il aurait remis sa propriété en vente mais une action en passation de titre lui fut effectivement signifiée tel que susmentionnée.

[17] On peut lire au plaidoyer de Goulet du 28 janvier 2008 que l'action en passation de titre est « manifestement mal fondée, puisqu'on cherche à acquérir l'immeuble concerné pour le prix de 270 000 \$, soit 105 000 \$ de moins que le prix convenu » :

- 19- La tournure des événements n'est nullement imputable à la faute du Défendeur;
- 20- Le nettoyage du terrain a été complété par le Défendeur;
- 21- En l'occurrence, le Défendeur ne doit rien à la Demanderesse;
- 22- Même si son recours était valable, il serait pour le moins prématué, eu égard aux circonstances, puisque la vente n'a pas eu lieu et le mandat de la Demanderesse n'est pas terminé.¹⁰

[18] Par contre, le défendeur Goulet le 6 août 2008 confirmait jugement en faveur de la municipalité de Laval. Un jugement fut ainsi rendu le contraignant à nettoyer le terrain de l'immeuble couvert de détritus. Cet état de fait, la mauvaise volonté de l'occupant Goulet et le refus à libérer l'immeuble fut une des causes pour le retard de la signature de l'acte notarié.

[19] Fut appelé en garantie D'Angelo par Goulet se fondant sur les termes de l'« Entente de règlement à l'amiable » (D G-2) dans le dossier de la Cour supérieure, district de Laval (540-17-003247-097) tel que susmentionné.

[20] D'Angelo, quant à lui, dans sa défense et demande reconventionnelle amendée du 19 mars 2012, se réfère aussi aux procédures dans le dossier de la Cour supérieure (n° 540-17-003247-094) (D G-1), à l'entente intervenue entre les parties et au jugement l'homologuant (D G-2). De surcroît, celui-ci ajoute que cette entente de règlement « est le fruit exclusif de leur négociation personnelle et de celle de leurs avocats et que la

¹⁰ Plaidoyer, 28 janvier 2008, paragr. 18 à 22.

transaction est faite dans d'autres termes que ceux prévus dans la promesse d'achat PA 30959 et ses annexes ». Selon sa version des faits, le contrat de vente intervenu subséquemment ne serait que le fruit de négociations additionnelles sans l'apport du courtier et de l'agent d'immeuble.

[21] Se portant demandeur reconventionnel à l'encontre de Sutton et Goulet pour une somme de 35 000 \$, de surcroît, D'Angelo soutient qu'il y eut collusion entre les deux pour le faire « condamner » et qu'il y eut abus de procédures :

20. Dans la mesure où le demandeur et le défendeur principal ont des intérêts communs, et la qualité de défendeur est confondue avec celle du demandeur, le présent litige ne respecte pas les règles minimales de procédure civile et les principes de droit naturel, le défendeur en garantie n'étant pas en mesure d'assurer une défense pleine et entière dans le présent dossier;
21. Dans ce contexte, la requête introductory d'instance et la requête en garantie ne représentent qu'un abus de procédure, faites avec le seul but de chicaner le défendeur en garantie/demandeur reconventionnel et de l'obliger à encourir des frais judiciaires et extrajudiciaires sans aucun fondement;¹¹

[22] Il est intéressant de noter qu'au tout début de l'audience un certain M. Tinel Timu a tenté de faire des représentations par le biais de Me Carlina Jurju Bala, procureur D'Angelo, à l'effet qu'il voulait « prendre fait et cause » et « être subrogé dans les droits de D'Angelo » soutenant être son associé. Cette demande fut contestée par les deux autres parties, soit Sutton et Goulet et rejetée par le Tribunal.

[23] Par contre, D'Angelo lors de son contre-interrogatoire devant le tribunal, a admis qu'il a apposé sa signature sur la promesse d'achat (P-2) dans le but « d'aider » son ami, M. Timu, pour lequel il agissait.

[24] L'entente intervenue entre les parties, soit D'Angelo, Goulet, Caisse Populaire Desjardins de Saint-Eustache/Deux-Montagne, Lefebvre et Ville de Laval et l'Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval, dans le dossier de la Cour supérieure (n° 540-17-003247-094), n'est pas opposable à la demanderesse Sutton et ceci en vertu de l'article 1440 C.c.Q. De surcroît, à la lecture du paragraphe 5.5 de la Promesse d'achat (P-2), D'Angelo s'était engagé en vertu d'une clause d'incessabilité.

[25] Donc, le promettant acheteur, D'Angelo ne pouvait céder ses droits dans la promesse d'achat (P-2) à quiconque.

¹¹ Défense et demande reconventionnelle amendée, 19 mars 2012.

[26] La théorie du procureur de Sutton est à l'effet que D'Angelo agissait comme prête-nom pour Tinel Timu, car, selon le témoignage de l'agent Jean-Guy Monette, celui-ci était constamment présent lors de toutes les négociations, inspections et autres de l'Immeuble et prenait régulièrement contrôle de toutes les rencontres, D'Angelo se contentant d'accéder à toutes les remarques de celui-ci.

[27] D'ailleurs, les admissions de D'Angelo lors de son contre-interrogatoire sont à cet effet.

[28] Ce sont les articles 1451 et suivants C.c.Q. sur la « Simulation » qui aurait application ici :

1451. Il y a simulation lorsque les parties conviennent d'exprimer leur volonté réelle non point dans un contrat apparent, mais dans un contrat secret, aussi appelé contre-lettre.

Entre les parties, la contre-lettre l'emporte sur le contrat apparent.

[29] Le but poursuivi par ce type de contrat, soit la simulation, doit être légal et ne peut pas contrevénir à l'ordre public général ou social :

1. La notion de simulation

[...] elle peut tout aussi bien être l'occasion pour une autre personne de faire dans l'anonymat, et la plus grande légalité une donation par une personne interposée.¹²

[...]

2. Les formes de la simulation

[...]

Enfin, il existe une troisième forme de simulation qui consiste à contracter par interposition de personne. La personne intéressée s'entend avec un tiers qui s'engage, par un contrat qui demeure secret, à faire une transaction avec une autre personne pour son compte, sans toutefois dévoiler sa situation à cette dernière, qui croit qu'il est le véritable contractant alors qu'il n'est qu'une personne interposée ou un prête-nom²⁷⁷⁶. Le tiers s'engage également dans le contrat secret à agir selon les instructions de la

¹² KARIM, Vincent, LL.D., LES OBLIGATIONS, Vol. I, art. 1371 à 1496 C.c.Q., Wilson & Lafleur, 3^e édition, p. 765.

personne intéressée et à lui remettre le bénéfice du contrat apparent, comme s'il était son mandataire secret²⁷⁷⁷.¹³

²⁷⁷⁶ *Lagendyk et co. c. 106331 Canada inc.*, AZ-92011347, J.E. 92-368, [1992] R.D.I. 191 (C.A.).

²⁷⁷⁷ *Renda c. Biagio-Gulino*, AZ-95021075, J.E. 95-214 (C.S.); *Karakouzian (Syndic de)*, AZ-50375582, J.E. 2006-1499, 2006 QCCS 2958, REJB 2006-106072 (C.S.), appel rejeté sur requête (C.A., 2006-08-09), 500-09-016765-067, SOQUIZ AZ-50405542.

[30] Le juge doit rechercher l'intention commune des parties aux fins de donner effet au contenu du contrat entre les parties à l'égard des tiers. Le Tribunal a un rôle interprétatif qui lui permet de préciser et d'expliquer, mais non de refaire ou de réviser les engagements contractuels¹⁴ :

3. L'effet de la simulation

[...]

Afin de donner effet au contenu du contrat entre les parties et à l'égard des tiers, le juge doit d'abord rechercher l'intention commune des parties. Il doit ainsi appliquer le principe constituant à accorder plus d'importance à la véritable intention des contractants qu'à l'intention apparente manifestée de façon formelle. Le pouvoir discrétionnaire conféré au tribunal ne peut cependant permettre de dénaturer un contrat clair²⁷⁸³.¹⁵

²⁷⁸³ *Audet c. Corporation des loisirs, secteur N.D.L.*, AZ-99021393, D.T.E. 99T-375, J.E. 99-850, REJB 199-11895, [1999] R.J.D.T. 461 (C.S.).

[31] Soulignons que, lors de l'audience et de façon fracassante sinon agressive, M. Tinel Timu est venu déclarer au soutien de la version des faits de D'Angelo, défendeur en garantie, qu'il y avait un complot contre lui personnellement. Le point fut d'ailleurs souligné dans la défense et demande reconventionnelle amendée de D'Angelo, entrepris contre Sutton et Goulet :

[...]

17. Le 20 janvier 2012, au jour de la première date d'audition, le défendeur en garantie avait des soupçons que le représentant de la demanderesse et le défendeur principal s'entendaient entre eux pour faire en sorte que la cause soit perdue afin que le défendeur

¹³ *Ibid*, pp. 766-767.

¹⁴ Voir: *Turenne c. Banque Nationale du Canada*, AZ-83011146, J.E. 83-732 (C.A.); *Entrepreneurs Chomedey inc., c. Montréal (Ville)*, AZ-98026389, B.E. 98BE-686, REJB 1998-06315 (C.S.).

¹⁵ *Ibid*, p. 768.

en garantie soit condamné dans le cadre du présent dossier, et qu'ils partagent, par après entre eux les sommes obtenues à titre de condamnation, dans le présent dossier, le tout tel qu'il sera démontré plus amplement lors de l'enquête et l'audition;

21. Dans ce contexte, la requête introductory d'instance et la requête en garantie ne représentent qu'un abus de procédure, faites avec le seul but de chicaner le défendeur en garantie / demandeur reconventionnel et de l'obliger à encourir des frais judiciaires et extrajudiciaires sans aucun fondement;

22. Les procédures abusives de la demanderesse principale et de défendeur / demandeur en garantie justifient le défendeur en garantie / demandeur reconventionnel de leur réclamer divers dommages, soit :

- a) Pour tous les déboursés qu'il doit effectuer pour faire valoir ses droits en l'instance, en honoraires judiciaires et extrajudiciaires : 15 000,00 \$ (SOMME À PARFAIRE AU JOUR DE L'AUDIENCE)
- b) Pour stress et ennuis causés par la présente affaire : 15 000,00 \$;

23. Le défendeur en garantie / demandeur reconventionnel réserve son droit d'amender sa réclamation pour y ajouter tout autre montant lié au comportement abusif de la demanderesse principale et du demandeur en garantie.

²⁷⁸³ *Audet c. Corporation des loisirs, secteur N.D.L.*, AZ-99021393, D.T.E. 99T-375, J.E. 99-850, REJB 199-11895, [1999] R.J.D.T. 461 (C.S.).

[32] Le comportement téméraire, agressif et même menaçant, lors de l'audience de M. Timel Timu ne peut que confirmer la version des faits du courtier Sutton et l'agent Jean-Guy Monette, de même que les aveux de D'Angelo à l'effet que le but initial a toujours été que M. Timu voulait acheter l'Immeuble pour le prix mentionné dans la promesse d'achat (P-2), D'Angelo n'étant que son mandataire.

[33] L'entente hors cour intervenue entre D'Angelo et Goulet, homologuée par la Cour supérieure (DG-1) et par la suite l'acte notarié entre Goulet et Fiducie Otin, soit M. Timel Timu, corroborent aussi la version des faits de Sutton et son agent Monette. (DG-3).

CONSIDÉRANT que la demanderesse, Groupe Sutton Action inc. a démontré le bien-fondé de son action contre le défendeur Louis-Jean Goulet pour la somme de 26 629,69 \$ soit 7 % du prix de vente convenu de 375 000 \$ plus les taxes applicables (contrat de courtage, P-1);

CONSIDÉRANT que le défendeur / demandeur, en garantie Goulet a démontré le bien-fondé de son action en garantie contre le défendeur en garantie Franco D'Angelo en vertu de l'entente de règlement à l'amiable et le jugement en homologation (DG-2 en liasse);

CONSIDÉRANT que la demande reconventionnelle de D'Angelo est mal fondée en faits et en droit car aucune preuve de « complot » entre la demanderesse principale et le défendeur principal ne fut démontré lors de l'audience, bien au contraire.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

CONDAMNE le défendeur, Louis-Jean Goulet, à payer à la demanderesse, Groupe Sutton Action inc., la somme de 29 629,69 \$, avec intérêts au taux légal, depuis la mise en demeure en date du 23 décembre 2008, majorée de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, avec dépens;

CONDAMNE le défendeur en garantie, Franco D'Angelo, à indemniser le défendeur principal/demandeur en garantie, Louis-Jean Goulet, de cette condamnation en capital, intérêts et frais, tant dans le cadre de l'action principale que de l'action en garantie;

REJETTE la demande reconventionnelle au montant de 35 000 \$ du défendeur en garantie/demandeur reconventionnel, Franco D'Angelo, à l'encontre du défendeur/demandeur en garantie, Louis-Jean Goulet, et de la demanderesse principale - défenderesse reconventionnelle, Groupe Sutton Action inc., le tout avec les entiers dépens.

L'Honorable Brigitte Gouin, j.c.q.

Date d'audience : 5 octobre 2012

Me Catia Larose
DE CHANTAL D'AMOUR FORTIER
1730, boulevard Marie-Victorin, suite 101
Longueuil (QC) J4G 1A5
Avocate de la partie demanderesse

Me Charles Clément
5219, boulevard Lévesque Est
Laval (QC) H7C 1N4
Avocat de la partie défenderesse et demanderesse en garantie

Me Calina Jurju Bala
BALA & CIMPOIASU
3782, boulevard Lévesque Ouest
Laval (QC) H7V 1E8