

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE GASPÉ

N° : 110-17-000398-082

DATE : 12 juillet 2013

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE CLAUDE HENRI GENDREAU, j.c.s.

JOCELYN MARCOUX, domicilié et résidant au [...], Chandler, district de Gaspé (Québec) [...]

Demandeur

c.

CLAUDE TESSIER, domicilié et résidant au [...], Neuville, district de Québec (Québec) [...]

-et-

GESTION-SANTÉ DES ILOTS INC., corporation légalement constituée, ayant son siège social au 116-A, Route 132, Newport, district de Gaspé (Québec) G0C 2A0

Défendeur conjoints et solidaires

JUGEMENT

[1] Les défendeurs doivent-ils la somme de 150 000 \$ au demandeur, suite à la vente de la pharmacie du défendeur Claude Tessier et de l'immeuble de la défenderesse Gestion-Santé des Ilots?

[2] Le demandeur se présente comme pêcheur de homard, agent immobilier et propriétaire d'immeubles commerciaux avec des associés.

[3] Le défendeur, Claude Tessier, était propriétaire d'une pharmacie à Newport depuis 1984 et actionnaire à 50% de Pharmesspoir Inc., avec son épouse France Poirier, également pharmacienne. Cette personne morale exploitait la partie commerciale de cette pharmacie et elle n'est pas partie à ce litige.

[4] Claude Tessier et France Poirier détiennent également, en parts égales, toutes les actions du capital-actions de Gestion-Santé des Ilots Inc., corporation propriétaire de l'immeuble où était exploitée la pharmacie.

[5] Le 24 janvier 2008, le demandeur téléphone au défendeur Claude Tessier pour obtenir un rendez-vous qui est fixé au lendemain.

[6] Le 25 janvier 2008, le demandeur rencontre le défendeur Claude Tessier sur son lieu de travail. Il lui demande si sa pharmacie est à vendre. La réponse est négative, le défendeur lui fait part, qu'au contraire, il a des projets d'expansion.

[7] Le demandeur informe alors le défendeur Claude Tessier qu'il a vendu la pharmacie de Jean-Claude Landry, qu'il a de bons contacts auprès du Groupe Jean Coutu, il connaît François-Jean Coutu et Normand Messier. Le demandeur ajoute qu'il a aussi des liens avec Francis Castonguay, président d'Uniprix.

[8] Le défendeur Claude Tessier quitte, avec son épouse, pour une semaine de vacances. Il promet au demandeur de le rappeler à son retour peu importe sa décision.

[9] Pendant leurs vacances, Claude Tessier et France Poirier discutent de cette rencontre avec Jocelyn Marcoux. Ils en viennent à la conclusion que ce n'est pas tous les jours que le Groupe Jean Coutu viendra frapper à leur porte. Approchant tous deux la cinquantaine, ils n'ont rien à perdre à écouter les propositions de Jocelyn Marcoux mais ils ne céderont pas leur entreprise à un prix inférieur de 3 millions.

[10] À leur retour de vacances, soit vers le 1^{er} février 2008, Claude Tessier va rencontrer Jean-Claude Landry. Il lui fait part de son entrevue avec le demandeur et il s'informe si Jocelyn Marcoux peut être mandaté par le Groupe Jean Coutu. Jean-Claude Landry lui mentionne que c'est possible car il a été impliqué dans la vente de son entreprise. Il ne connaît cependant pas Normand Messier.

[11] Claude Tessier précise à Jean-Claude Landry qu'il n'a pas pris de décision et qu'il a toujours son projet d'agrandissement pour le mois de mai 2008.

[12] Le 2 ou 3 février 2008, Claude Tessier téléphone à Jocelyn Marcoux pour l'informer qu'il peut avoir un intérêt pour sa proposition. Un rendez-vous est fixé pour le 15 février 2008.

[13] À cette date, Claude Tessier et France Poirier se rendent au bureau de Jocelyn Marcoux. Ils s'informent de la valeur de leur entreprise tout en précisant qu'ils ne la céderont pas pour un prix inférieur à 3 millions.

[14] Jocelyn Marcoux questionne sur le nombre de prescriptions remplies par année. Claude Tessier les évalue à environ 60000. Le demandeur avance un montant d'environ 2 millions, sous réserve de certaines vérifications. Pour établir un juste prix, Jocelyn Marcoux veut obtenir copie des états financiers, l'évaluation de l'immeuble, les rapports informatiques reflétant le nombre de prescriptions complétées annuellement et la valeur des équipements.

[15] Cette demande de documents, hautement confidentiels, inquiète France Poirier. Elle demande à Jocelyn Marcoux qui il représente.

[16] Le demandeur réitère qu'il a de bonnes entrées auprès du Groupe Jean Coutu. Il doit d'ailleurs rencontrer François-Jean Coutu et Normand Messier la semaine suivante. Il confirme qu'il a vendu la pharmacie de Jean-Claude Landry au Groupe Jean Coutu. Selon Jocelyn Marcoux, cette vente s'est effectuée sur la base de 28 \$ la prescription. Claude Tessier n'est pas d'accord. Il exige entre 30 \$ et 35 \$ la prescription compte tenu qu'il détient un monopole à Newport et que le local de son entreprise est situé dans l'immeuble de Gestion-Santé des Ilots Inc., et non dans un centre commercial où les loyers sont beaucoup plus élevés.

[17] Jocelyn Marcoux demande si l'entreprise est toujours liée par contrat avec Proxim autrefois connu sous le nom de Santé-Services (ci-après appelé Proxim).

[18] Claude Tessier s'engage à vérifier s'il existe encore des liens avec cette bannière.

[19] À l'audience, le demandeur veut aborder la question de ses honoraires. Le procureur du défendeur s'objecte à toute preuve orale, vu le montant réclamé et l'absence d'écrit. (art. 2862 C.c.Q.).

[20] La procureure du demandeur soulève les exceptions de l'article 2865 C.c.Q., concernant le commencement de preuve.

[21] L'objection est prise sous réserve et nous y reviendrons.

[22] Dans ce contexte, le demandeur témoigne que ses honoraires auraient été fixés à 10 % du prix de vente, soit 300 000 \$.

[23] Toujours lors de cette rencontre du 15 février 2008, le demandeur informe Claude Tessier et France Poirier que le Groupe Jean Coutu n'est pas intéressé à les embaucher, ce qui s'inscrit dans les plans des deux pharmaciens. Claude Tessier précise même «*qu'il ne fait pas partie des meubles*».

[24] Jocelyn Marcoux soutient qu'une deuxième rencontre a été tenue à ses bureaux le 14 mars 2008. La preuve prépondérante démontre qu'il n'a pas eu de réunion à cette date.

[25] Claude Tessier a fait tenir à Jocelyn Marcoux :

- *états financiers Pharmesspoir Inc. 30 juin 2007;*
- *états financiers Gestion-Santé des Ilots Inc., 30 juin 2007;*
- *rapport informatique des prescriptions du 1^{er} octobre 2007 au 31 octobre 2008;*
- *évaluation municipale de l'immeuble.*

[26] Quelque temps plus tard, France Poirier expédie à Jocelyn Marcoux un tableau excel démontrant le chiffre d'affaires des dernières années.

[27] Au début du mois de mars, Jocelyn Marcoux téléphone à Claude Tessier. Contrairement à ce qui avait été entendu le 15 février 2008, le Groupe Jean Coutu veut maintenant les embaucher pour une durée de 4 à 5 ans. Cette demande doit faire partie intégrante de la transaction.

[28] Claude Tessier fait une contre-offre pour un contrat de travail d'une durée d'un an.

[29] Jocelyn Marcoux réplique que le Groupe Jean Coutu insiste pour un contrat d'une durée de cinq ans. Un refus peut mettre la transaction en péril.

[30] Le 9 mars, Claude Tessier et France Poirier proposent les conditions de travail suivantes :

- *Durée : 4 ans*
- *salaire : 75 \$ l'heure;*
- *vacances : 3 premières années : 6 semaines; quatrième année: 8 semaines;*
- *horaire : lundi au vendredi;*
- *lieu de travail : Newport.*

[31] Le ou vers le 20 mars 2008, Jocelyn Marcoux, accompagné des frères Michel et Terry Whittom, pharmaciens qui exploitent des établissements sous la bannière Jean

Coutu à Chandler et Grande-Rivière, se rendent à Montréal rencontrer Normand Messier pour discuter de l'achat de l'entreprise de Claude Tessier et France Poirier.

[32] Il y a entente. Le Groupe Jean Coutu se porte acquéreur de la bâtisse détenue par Gestion-Santé des Ilots Inc. et les frères Whittom deviennent les pharmaciens désignés par le Groupe Jean Coutu pour acquérir le fonds de commerce.

[33] Selon l'interrogatoire de Jocelyn Marcoux le 23 janvier 2009, avant la rencontre à Montréal du 20 mars 2008, il a discuté de ses honoraires avec les frères Whittom.

[34] Il a également eu des échanges téléphoniques avec Normand Messier.

[35] Dans cet interrogatoire, Jocelyn Marcoux s'exprime ainsi:

«Q. Est-ce que vous avez eu, oui ou non, des discussions ?

C'est ça ma question.

Je ne vous demande pas s'ils le savaient, je vous demande si vous avez eu des discussions avec les Whittom.

R. Oui, j'ai eu des discussions pis c'est ... pis c'était trois cent mille (300 000 \$) pis ils le savaient.

Q. Avec qui vous avez eu des discussions ?

R. Avec Michel et Terry aussi ¹

...

Qu'est-ce qui a été convenu avec vous puis les frères Whittom sur vos honoraires?

R. Ben, eux autres, ils ont ... ils ont ... ils ont rien dit, eux autres, ils ont pas dit : «Écoute ben, c'est ...» Je chargeais trois cent mille (300 000 \$), c'est trois cent mille (300 000 \$).

Q. Ils ont dit que c'était correct,

R. Ben, pour eux autres, ils avaient rien à dire là-dessus.

Q. O.k.

Mais vous ne leur avez pas dit : «Messier veut juste me payer cent cinquante mille (150 000 \$).»?

R. Oui, mais Messier... oui, Messier...

Q. Oui.

¹ Note sténographiques, p. 54, lignes 4 à 14.

Puis qu'est-ce qu'ils vous ont dit...

R. Non...

Q. ... quand vous avez dit ça?

R. Messier, c'est par après.

Q. O.K.

R. Quand j'ai dit trois cent mille (300 000 \$) à Whittom, là, j'avais pas parlé à ... Messier le savait même ... le savait pas, là.

Q. O.K.

Donc...

R. Mais c'est par après, là, j'ai ... j'ai eu une rencontre avec Messier ...

Q. O.K.

R. ... pis Messier m'a dit ...

Q. La rencontre, vous l'avez eue où, cette rencontre-là ?

R. J'ai eu une rencontre, j'ai eu ... ça s'est discuté par téléphone ...

Q. O.K.

R. ... et puis, après ça, j'ai eu une rencontre aussi à Montréal².

...

R. Il y avait ... quand on est allé voir, il y avait Michel et Terry, on est monté tous les trois (3).

Q. Tous les trois (3) ensemble.

R. Oui.

Q. Pour la transaction de la pharmacie Tessier.

R. Euh ... oui. Oui, pour ça, oui³.

...

Puis est-ce qu'il est exact de dire que c'est lors de cette rencontre-là, à Montréal, avec les frères Whittom ...

² Notes sténographiques, p. 55, ligne 10 à p. 56, ligne 21.

³ Notes sténographiques, p.57, lignes 18 à 24.

R. Hum, hum.

Q. ... puis Normand Messier qu'on a établi, vous avez établi les bases de l'offre ferme du Groupe Coutu à mes clients pour la pharmacie ?

R. Euh ... ça s'est décidé à cette rencontre-là pas mal, oui.

Q. O.K.

Et, à ce moment-là, il y a eu ventilation du prix.

R. Non, la ventilation du prix, oui... non, la ventilation ...

Q. Vous aviez les états financiers, à ce moment-là.

R. Oui, oui, la ventilation, oui. Oui, la ventilation s'est faite ... du prix s'est faite par téléphone.

Q. O.K.

R. Avec Normand Messier.

Q. Oui, mais là ...

R. Pis c'est moi qui a fait la ventilation du montant de trois millions (3 000 000 \$).

Q. C'est vous qui l'avez faite.

R. Hum ⁴.

...

R. Ça fait que, là, j'ai dit c'est moi qui avais tout décortiqué les ... les ... le trois millions (3 000 000 \$) en question ...

Q. O.K.

R. ... plus ... plus trois cent mille ... trois cent mille (300 000 \$) d'honoraires. C'est là-dessus, là, que Normand Messier, là, à quelques reprises, il a dit : «Wo! Jocelyn, arrête donc, là, trois cent mille (300 000 \$), O.K., cent cinquante mille (150 000 \$), ça suffit.

- ça fait que, là, j'ai dit : O.K., cent cinquante mille (150 000 \$)⁵.»

[36] Le lendemain de cette rencontre à Montréal, Jocelyn Marcoux téléphone à Claude Tessier à la pharmacie pour lui annoncer que la transaction est acceptée. Le défendeur est très occupé, il ne demande aucun détail.

⁴ Notes sténographiques, p. 59, ligne 4 à p. 60, ligne 4.

⁵ Notes sténographiques, p. 62, lignes 10 à 22.

[37] France Poirier, de chez elle, constate que Jocelyn Marcoux a téléphoné. Elle le rappelle et ce dernier lui confirme que le montant de 3 000 000 \$ est accepté. Il se ventile ainsi :

- **2 400 000 \$ pour les prescriptions;**
- **400 000 \$ pour l'immeuble;**
- **300 000 \$ pour l'inventaire;**
- **50 000 \$ pour l'ameublement.**

[38] Lors de cette conversation téléphonique, le demandeur aurait précisé qu'à ce montant seraient ajoutés ses honoraires mais que les défendeurs devraient les lui remettre.

[39] Madame Poirier s'informe pour les conditions de travail. Elles sont également acceptées dans leur intégralité et la fermeture de la transaction est prévue pour le 1^{er} juin 2008.

[40] Le 3 avril 2008, Jocelyn Marcoux convoque Claude Tessier, pour le lendemain, à son bureau. Il veut procéder à une récapitulation avant le dépôt de l'offre d'achat.

[41] Le 4 avril 2008, Claude Tessier et France Poirier se présentent chez le demandeur. À leur grande surprise, Michel Whittom, leur compétiteur, est présent. Il est au fait de tous les détails de la transaction. C'est alors que Claude Tessier et France Poirier sont informés que les frères Whittom sont associés avec Jocelyn Marcoux dans la pharmacie de Chandler, soit dans un projet immobilier de 5.2 millions.

[42] Pendant cette rencontre, Michel Whittom critique négativement les clauses du contrat de travail tout en les acceptant.

[43] Michel Whittom et Jocelyn Marcoux insistent pour que dès le lendemain matin, 5 avril 2008, madame Poirier, vu que Claude Tessier est au travail, vienne leur porter le contrat de Proxim. Cette dernière refuse. Le couple quitte pour l'Italie et, le 5 avril, elle doit compléter les bagages. Elle expédiera ce contrat par Express Post.

[44] Michel Whittom demande un changement. La transaction s'effectuera bien le 1^{er} juin 2008 mais le prix de vente ne sera payé que le 1^{er} octobre 2008, car les frères Whittom sont très occupés actuellement. Claude Tessier et France Poirier refusent.

[45] Jocelyn Marcoux sécurise les vendeurs. Ils peuvent quitter en toute tranquillité. Pendant leur absence, le Groupe Jean Coutu va faire inspecter la bâtisse et l'offre d'achat leur sera livrée avant leur retour de voyage.

[46] Jocelyn Marcoux aurait terminé en ajoutant que le plus difficile demeurerait la négociation de ses honoraires.

[47] Le lendemain, France Poirier téléphone à Jocelyn Marcoux. Le contrat avec Proxim a été expédié, elle lui réitère leur refus de retarder le paiement au 1^{er} octobre 2008 et lui propose d'inclure les conditions de travail dans le contrat d'offre d'achat.

[48] Le vendredi 25 avril 2008, Claude Tessier et France Poirier reviennent d'Italie. Après vérification, il n'y a aucun courrier concernant la transaction, aucun courriel, aucun téléphone.

[49] Claude Tessier appelle Jocelyn Marcoux qui le rassure en lui disant qu'il reste deux points mineurs à discuter mais qu'il est préférable de ne pas le faire au téléphone. Il lui donne rendez-vous pour le dimanche 27 avril 2008.

[50] À cette rencontre, Claude Tessier et France Poirier sont informés que les frères Whittom veulent effectuer deux modifications à l'entente :

- ***leurs périodes de vacances seront limitées au mois d'avril et au mois de septembre;***
- ***une retenue de 200 000 \$ sera effectuée sur le prix de vente pour garantir la durée de leur emploi de quatre ans, de telle sorte qu'une tranche de 50 000 \$ sera libérée après chaque année complète de travail.***

[51] Claude Tessier et France Poirier quittent la réunion. Ils sont outrés. Jocelyn Marcoux leur aurait réitéré que le plus difficile demeurerait la négociation de ses honoraires.

[52] Le lundi 28 avril 2008, Claude Tessier téléphone à Jocelyn Marcoux pour l'informer que les deux demandes des frères Whittom sont refusées et il veut connaître la date de livraison de l'offre d'achat. Jocelyn Marcoux la lui promet d'ici quarante-huit heures.

[53] Le mercredi 30 avril 2008, nouvel appel à Jocelyn Marcoux, nouveau délai de quarante-huit heures.

[54] Le samedi 3 mai, à son retour du travail, Claude Tessier constate que l'offre d'achat n'est toujours pas entrée. Il téléphone à Jocelyn Marcoux et lui fait part qu'il considère être victime d'une arnaque. L'offre d'achat n'est pas entrée et le contrat doit être signé le 1^{er} juin 2008. Depuis que les frères Whittom sont en possession de leurs renseignements confidentiels plus rien ne bouge.

[55] Jocelyn Marcoux ne se souvient pas si Claude Tessier était fâché mais il lui aurait suggéré de téléphoner à Normand Messier.

[56] Le dimanche matin, 14 mai 2008, à 8h, Normand Messier téléphone lui-même et c'est France Poirier qui prend l'appel. Messier lui confirme qu'il est à travailler l'offre d'achat. Elle s'informe si les conditions de travail seront incluses dans ce contrat. Messier lui répond qu'il n'a jamais entendu parler de cette considération. Il est alors

convenu que madame Poirier lui ferait suivre les conditions de travail négociées et il lui assure qu'elles seront incluses dans l'offre d'achat.

[57] Le vendredi 9 mai, Claude Tessier reçoit l'offre d'achat datée du 8 mai. Elle est adressée à Claude Tessier et Gestion-Santé des Ilots Inc. Le prix des prescriptions est fixé à 32 \$ l'unité et les conditions de travail sont libellées à l'article 14.

[58] Pour plus de prudence, madame Poirier fait suivre cette offre d'achat chez Proxim.

[59] En après-midi du 9 mai, Jocelyn Marcoux téléphone et madame Poirier l'informe qu'elle a reçu l'offre d'achat et qu'elle l'a fait suivre chez Proxim.

[60] Jocelyn Marcoux exige d'ajouter un addenda pour ses honoraires car il n'en est pas fait mention dans l'offre. France Poirier refuse, elle lui précise que ce contrat a été rédigé par le Groupe Jean Coutu, s'il veut le modifier ou ajouter un addenda, qu'il s'adresse à Normand Messier.

[61] Ce téléphone du 9 mai 2008 sera le dernier contact entre madame Poirier et Jocelyn Marcoux.

[62] Le 15 mai 2008, Normand Messier et Claude Tessier signent une lettre de résiliation de l'offre datée du 8 mai reçue le 9 mai aux motifs :

- 1. l'offre n'est pas adressée à l'entité qui exploite le volet commercial de l'entreprise;**
- 2. si Claude Tessier désire vendre son entreprise, l'offre doit être présentée à Proxim qui détient un droit de premier refus.**

[63] Dans les faits, lorsque Jocelyn Marcoux a reçu le contrat de Proxim, expédié par madame Poirier le 5 avril 2008, il a oublié de le faire suivre à Normand Messier. Le contrat est resté sur son bureau.

[64] Madame Poirier soutient que c'est elle qui l'a remis à Normand Messier, Jocelyn Marcoux prétend que c'est lui.

[65] Le même jour, 15 mars 2008, une nouvelle offre d'achat (D-5) et un contrat de travail distinct (D-6) sont préparés. Le 21 mai 2008, ces deux contrats sont acceptés et signés.

[66] Le 30 juin 2008, Gestion-Santé des Ilots Inc. vend au Groupe Jean Coutu son immeuble pour le prix de 400 000 \$.

[67] Cette vente précède celle du fonds de commerce pour empêcher Proxim d'utiliser son droit de premier refus. Il en est de même pour l'exclusion du contrat de travail de l'offre d'achat. Cette façon de procéder, imaginée par Normand Messier,

permet d'offrir à Proxim d'acheter un fonds de commerce sans local et sans pharmacien, ce qui réduisait, si non anéantissait, tout intérêt d'acquérir.

[68] Le 8 octobre 2008, à l'aéroport de Gaspé, Claude Tessier et Pharmesspoir Inc. vendent à Terry Whittom la section professionnelle et commerciale de l'entreprise de pharmacie pour le prix de 2 725 798,67 \$ se ventilant ainsi :

- <i>Achalandage : 77 686 prescriptions x 32 \$=</i>	2 485,952,00 \$
- <i>inventaire :</i>	257 241,67
- <i>immobilisation :</i>	<u>32 605,00</u>
TOTAL :	2 775,798.67 \$
- <i>Moins balance du prix de vente :</i>	<u>50 000,00</u>
TOTAL :	<u>2 725,798.67 \$</u>

[69] Les vendeurs ont cependant une mauvaise surprise. Le prix de vente est amputé d'un montant de 170 000 \$ suite à une saisie avant jugement pratiquée par le demandeur Jocelyn Marcoux.

L'OBJECTION SOUS 2862 C.c.Q.

[70] En aucun moment le demandeur, Jocelyn Marcoux n'a offert à Claude Tessier de souscrire un contrat de courtage. Il n'existe aucun écrit à l'appui de sa réclamation.

[71] L'article 2862 C.c.Q. édicte :

«2862. La preuve d'un acte juridique ne peut, entre les parties, se faire par témoignage lorsque la valeur du litige excède 1 500 \$.

Néanmoins, en l'absence d'une preuve écrite et quelle que soit la valeur du litige, on peut prouver par témoignage tout acte juridique dès lors qu'il a commencement de preuve; on peut aussi prouver par témoignage, contre une personne, tout acte juridique passé par elle dans le cours des activités d'une entreprise».

[72] Le demandeur soutient qu'il peut présenter sa réclamation en vertu de l'article 2865 C.c.Q. qui prescrit :

«2865. Le commencement de preuve peut résulter

- ***d'un aveu;***
- ***d'un écrit émanant de la partie adverse;***
- ***du témoignage émanant de la partie adverse;***
- ***de la présentation d'un élément matériel;***

lorsqu'un tel moyen rend vraisemblable le fait allégué».

[73] Dans ses commentaires sous cet article, le ministre de la justice écrit :

« - Cet article consacre la définition du commencement de preuve élaborée par la jurisprudence.

- *La première partie reprend la règle reconnue.*
- *La seconde partie étend la notion traditionnellement acceptée, en permettant qu'un commencement de preuve résulte désormais d'une preuve circonstancielle.*
- *Ce moyen de preuve ne repose plus sur l'écrit, les mots «par écrit» n'ont pas été repris dans la nouvelle terminologie».*

[74] Dans le présent dossier, il n'y a aucun aveu, écrit ou témoignage émanant de la partie adverse.

[75] Le demandeur soutient que la remise par le défendeur Claude Tessier des états financiers des deux corporations concernées, les rapports informatiques des prescriptions et l'évaluation municipale de l'immeuble constitue des éléments matériels qui rendent vraisemblable le mandat que lui aurait donné le défendeur Claude Tessier.

[76] La remise de ces documents, dans le contexte de la présente affaire, ne peut donner ouverture à un commencement de preuve.

[77] Ces documents ont été remis suite à la rencontre du 15 février 2008 et non à la pseudo réunion du 14 mars 2008 qui n'a jamais eu lieu.

[78] Claude Tessier et France Poirier ont remis ces documents à la demande de Jocelyn Marcoux pour les fins de l'acheteur et non pour celles du vendeur qui avait déjà établi son prix de vente à 3 millions.

[79] Après la première rencontre du 25 janvier 2008, Claude Tessier a des doutes sur le véritable rôle de Jocelyn Marcoux. Il consulte Jean-Claude Landry qui a vendu sa pharmacie au Groupe Jean Coutu. Il lui confirme que, pour sa transaction, Jocelyn Marcoux a agi pour le Groupe Jean Coutu mais, à cette époque, il transigeait avec un dénommé Béchard qui a été remplacé par Normand Messier.

[80] Lorsque Jocelyn Marcoux fait la demande de ces documents le 15 février 2008, France Poirier est inquiète et Jocelyn Marcoux la rassure sur son rôle et ses liens privilégiés avec le Groupe Jean Coutu.

[81] La preuve circonstancielle n'est d'aucun secours pour le demandeur, au contraire.

[82] Le demandeur n'a qu'une seule explication pour ne pas avoir fait signer un contrat de courtage à Claude Tessier: il est négligeant «côté paperasse». Jocelyn Marcoux est un agent d'immeubles et un homme d'affaires qui possède avec des associés plusieurs immeubles commerciaux. L'enjeu est de 300 000 \$.

[83] Jocelyn Marcoux admet qu'il a lui-même ventilé le prix d'achat de 3 millions, prix demandé par le vendeur, à partir des documents remis par Claude Tessier.

[84] Claude Tessier mentionne que, à quelques reprises, dont le 21 mars, les 4 et 27 avril, Jocelyn Marcoux lui a indiqué que le plus difficile qui restait à finaliser était la négociation de ses honoraires. À chaque fois, il a été surpris de cette remarque et son épouse également, car pour eux cette considération ne les concernait pas.

[85] Dans un premier temps, Jocelyn Marcoux nie avoir fait cette affirmation, par la suite il déclare qu'il ne s'en souvient pas, pour terminer son témoignage par cette déclaration «*je dirais que non*».

[86] La preuve circonstancielle démontre que, non seulement il n'y a pas eu entente entre le défendeur Claude Tessier et le demandeur Jocelyn Marcoux pour souscrire un mandat de courtage et sur son coût, mais que ce dernier lui a représenté que ses honoraires étaient à la charge de l'acheteur, qu'ils seraient ajoutés au prix d'achat et le défendeur devait les lui remettre.

[87] Or, la ventilation du contrat d'achat du fonds de commerce démontre qu'il ne contient pas d'honoraires pour le demandeur, pas plus que le contrat d'achat de l'immeuble.

[88] La preuve démontre toutefois que le montant de 300 000 \$ a été réduit à 150 000 \$ par entente entre Jocelyn Marcoux, les frères Whittom et Normand Messier.

[89] À cette rencontre du 20 mars 2008 à Montréal, Claude Tessier n'est pas présent. Pour quelle raison Jocelyn Marcoux aurait-il accepté, à la demande de Normand Messier, de réduire de moitié ses honoraires s'ils devaient être payés par le vendeur Claude Tessier? C'est l'acheteur qui demande et obtient la réduction des honoraires de Jocelyn Marcoux.

[90] Il semble que Normand Messier ait voulu que les associés de Jocelyn Marcoux, les pharmaciens désignés par le Groupe Jean Coutu, assument 50% de ces honoraires, vu qu'ils étaient parties à cette transaction.

[91] Jocelyn Marcoux reconnaît que suite à l'acceptation par le Groupe Jean Coutu du prix d'achat de 3 millions, il n'a fait aucune autre démarche auprès du président d'Uniprix ou de toute autre bannière.

[92] Il n'a pas vérifié s'il était possible d'obtenir un montant supérieur à celui offert par le Groupe Jean Coutu, ce qui aurait bonifié sa commission. Jocelyn Marcoux

représente soit Terry Whittom, l'acheteur et son associé, soit le Groupe Jean Coutu puisqu'il se satisfait de leur offre qui correspond à la demande minimale de Claude Tessier.

[93] Sur réception de l'offre d'achat, France Poirier l'a fait suivre à Proxim qui détient un droit de premier refus. Jocelyn Marcoux demande à France Poirier de préparer un addenda à cette offre d'achat pour couvrir ses honoraires.

[94] France Poirier considère que les honoraires de Jocelyn Marcoux ne la concerne pas et au surplus, elle n'est pas l'auteure de cette offre d'achat, elle le réfère à Normand Messier.

[95] Si les honoraires étaient à la charge des vendeurs, Jocelyn Marcoux n'avait aucun motif pour demander un addenda à l'offre d'achat expédiée à Proxim.

[96] Le témoignage de Normand Messier est vague et ponctué d'oublis mais il se souvient toutefois d'avoir discuté avec Claude Tessier pour régler la demande des honoraires de Jocelyn Marcoux. Il lui aurait offert que chaque partie paie un montant égal pour fermer le dossier, ce qui a été refusé par Claude Tessier.

[97] D'une part, Normand Messier fait réduire les honoraires de Jocelyn Marcoux de moitié sans la présence du vendeur, et ce dernier serait maintenant responsable de ce paiement. D'autre part, pour mettre fin aux demandes de Jocelyn Marcoux, il offre de se partager cette réclamation mais à un prix moindre.

[98] Dans quel but Normand Messier fait-il ces démarches ?

[99] Au mois de mai 2008, la nouvelle offre d'achat est acceptée et, jusqu'à la signature du contrat de vente le 8 octobre 2008, Jocelyn Marcoux ne fait aucune demande de paiement à Claude Tessier, pas de téléphone, courriel, lettre ou mise en demeure.

[100] La première manifestation de Jocelyn Marcoux précède la signature de l'acte de vente en signifiant une saisie avant jugement, appuyée d'un affidavit pour le moins fragile.

AFFIDAVIT DE JOCELYN MARCOUX DU 7 OCTOBRE 2008

Paragraphe 3 : ***«Je suis agent immobilier et suis impliqué dans plusieurs transactions commerciales ayant eu lieu au cours des dernières années dans la région de Chandler»***

[101] Cette affirmation est inexacte. L'affidavit est signé le 7 octobre 2008 et le demandeur n'est plus agent immobilier depuis le 2 juillet 2008, 15h17, tel que le démontre la pièce D-3.

Paragraphe 4 : «*Au printemps dernier, j'ai contacté les défendeurs conjoints et solidaires afin de discuter avec eux de leur désir ou non de vendre la pharmacie qu'ils opèrent*».

[102] La preuve est claire. Le demandeur a contacté Claude Tessier le 14 janvier 2008 et la rencontre a eu lieu le 15 janvier 2008. De son aveu même, le printemps débute au mois de mars et non au mois de janvier.

Paragraphe 5 : «*Les défendeurs désirant vendre la pharmacie, ils m'ont alors confiés (sic) le mandat de vendre la pharmacie*».

[103] C'est inexact. Dès la première rencontre, le défendeur Claude Tessier non seulement informe Jocelyn Marcoux que sa pharmacie n'est pas à vendre mais il lui précise qu'il a des projets d'agrandissement pour le mois de mai 2008.

[104] Le 15 janvier 2008, Claude Tessier n'a confié aucun mandat à Jocelyn Marcoux. À son retour d'une semaine de vacances, Claude Tessier et France Poirier, compte tenu des représentations de Jocelyn Marcoux, de ses relations avec le Groupe Jean Coutu, se sont mis en mode écoute. Ils ont fixé leur prix plancher à 3 millions et ils ont attendu les offres.

PARAGRAPHES 7 & 10

Paragraphe 7 : «*J'avais annoncé aux défendeurs que mes honoraires seraient de 300 000,00 \$, et que (sic) qu'évidemment ces derniers seraient assumés par eux*».

Paragraphe 10 : *Toutefois, au cours des discussions faites au cours des négociations, j'ai accepté que mes honoraires soient de l'ordre de 150 000,00 \$».*

[105] Nous avons déjà discuté de l'allégation 7. Quant au paragraphe 10, le demandeur Jocelyn Marcoux reconnaît que Claude Tessier n'était pas présent lorsqu'il a accepté de réduire ses honoraires de 300 000 \$ à 150 000 \$. Il l'a fait à la demande de Normand Messier. Quel était l'intérêt de Normand Messier à faire réduire les honoraires de Jocelyn Marcoux de moitié s'il n'en était pas responsable?

Paragraphe 18 : «*Il était même prévu avec les défendeurs que si la bannière Proxim égalait le prix d'achat proposé par le Groupe Jean Coutu Inc., et que l'offre de cette dernière ne pouvait se concrétiser, que mes honoraires seraient payés*».

[106] Avant de mettre en place un stratagème pour écarter Proxim, le demandeur Jocelyn Marcoux a paniqué en constatant que France Poirier avait expédié l'offre d'achat à Proxim. Pour protéger ses honoraires, il a voulu faire ajouter un addenda, ce qui a été refusé par madame Poirier.

PARAGRAPHES 21, 22, 23 & 24

Paragraphe 21 : «*J'ai appris par un représentant du Groupe Jean Coutu Inc., que les défendeurs ne voulaient pas acquitter mes honoraires.*

Paragraphe 22 : *J'ai alors contacté les défendeurs et ils refusent de me parler.*

Paragraphe 23 : *J'ai tenté à plusieurs reprises de leur parler, sans résultat.*

Paragraphe 24 : *À deux ou trois reprises, suite à mes appels, le défendeur Claude Tessier a laissé des messages disant «Normand Messier va régler ton cas».*

[107] La preuve démontre qu'entre le mois de mai et le mois d'octobre, le demandeur Jocelyn Marcoux n'a jamais contacté Claude Tessier.

Paragraphe 28 : «*Je crains que sans la présente saisie avant jugement, le recouvrement de ma créance ne soit en péril*»

[108] Claude Tessier et France Poirier et leurs compagnies ont touché un montant d'environ 3 millions de dollars et ils sont liés par un contrat de travail d'une durée de 4 ans. Le demandeur Jocelyn Marcoux est parfaitement au fait de cette situation. La créance, si elle existait, n'était nullement en péril.

[109] Bref, le demandeur s'est présenté auprès du défendeur Claude Tessier comme le représentant d'un futur acheteur de sa pharmacie. En aucun moment, il n'a représenté le vendeur. Le demandeur n'a fait aucune preuve circonstancielle pouvant rendre vraisemblable la conclusion d'un contrat de courtage entre lui et les défendeurs Claude Tessier et ses compagnies.

DEMANDE RECONVENTIONNELLE

[110] En pratiquant une saisie avant jugement sur la base d'un affidavit déficient, les défendeurs prétendent que le demandeur a abusé de ses droits et qu'il a agi de mauvaise foi.

[111] Ils réclament au demandeur les honoraires extrajudiciaires de 3 003,27 \$ encourus pour obtenir mainlevée de cette saisie, 1 275 \$ pour le manque à gagner sur le montant de 170 000 \$ entre le 7 octobre 2008 et le 10 novembre 2008, 25 000 \$ pour troubles, ennuis et inconvénients et 50 000 \$ à titre de dommages punitifs et exemplaires.

[112] La saisie avant jugement pratiquée par le demandeur est abusive et basée sur un affidavit inexact. Avant cette saisie, le demandeur n'a jamais réclamé quoi que ce soit à Claude Tessier, se contentant d'affirmer que le plus difficile qu'il restait à négocier était ses honoraires.

[113] Le demandeur tente de rejeter le blâme de l'inexactitude de son affidavit sur son avocate de l'époque. Or, cette dernière n'a pu que transcrire ce que le demandeur lui a

raconté et ce dernier, en signant l'affidavit, ne pouvait ignorer qu'il assermentait des inexactitudes.

[114] Le Tribunal fait droit au remboursement des honoraires extrajudiciaires pour l'obtention d'une mainlevée, soit le remboursement d'un montant de 3 003,27 \$, tel qu'il appert de la pièce D-9.

[115] Il n'y a aucune preuve concernant le manque à gagner de 1 275 \$ sur un montant de 170 000 \$ entre le 2 octobre 2008 et le 10 novembre 2008. S'il s'agit d'intérêts, il n'y a aucune preuve du taux réclamé pour une période d'environ 5 semaines.

[116] À titre de troubles, ennuis et inconvénients, les défendeurs réclament 25 000 \$. Le défendeur Claude Tessier justifie sa réclamation par son obligation de consulter notaire et avocat, d'avoir eu l'obligation de faire des voyages, de payer des frais de restaurant, d'avoir vécu des émotions, des nuits d'insomnie, tout en étant obligé de travailler.

[117] C'est bien peu comme preuve. Le Tribunal alloue un montant forfaitaire de 1 000\$.

[118] La réclamation à titre de dommages punitifs et exemplaires est rejetée. Si la saisie avant jugement est abusive, la requête introductive d'instance n'était pas futile. Il a fallu deux jours d'audience pour faire toute la lumière sur cette affaire. La règle générale s'appliquera, le demandeur supportera les frais judiciaires.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[119] **REJETTE** la requête introductive d'instance;

[120] **ACCUEILLE** partiellement la demande reconventionnelle;

[121] **CONDAMNE** le demandeur à payer aux défendeurs la somme de TROIS MILLE TROIS DOLLARS ET VINGT-SEPT (3 003,27 \$) avec intérêts et l'indemnité additionnelle à compter de l'assignation, en remboursement des honoraires extrajudiciaires assumés par les défendeurs suite à la saisie avant jugement pratiquée par le demandeur;

[122] **REJETTE** la réclamation de 1 275 \$ pour manque à gagner;

[123] **CONDAMNE** le demandeur à payer au défendeur Claude Tessier un montant de 1 000 \$ à titre de troubles, ennuis et inconvénients, avec intérêts depuis l'assignation et l'indemnité additionnelle;

[124] **REJETTE** la réclamation de 50 000 \$ à titre de dommages punitifs et exemplaires;

[125] **AVEC DÉPENS.**

CLAUDE HENRI GENDREAU, j.c.s.

Me Monia Minville
CYR & MINVILLE
Procureurs du demandeur

Me Damien St-Onge
ST-ONGE & ASSELS
Procureurs des défendeurs

Date d'audience : 17 et 18 juin 2013