

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

« Chambre civile »

N^o : 200-22-062601-125

DATE : 7 novembre 2013

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DANIEL BOURGEOIS, J.C.Q. (JB4529)

RE/MAX 1^{ER} CHOIX INC.

Demanderesse et défenderesse reconventionnelle

c.

PIERRE LACROIX

Défendeur et demandeur reconventionnel

et

ROYAL LEPAGE INTER-QUÉBEC

Défenderesse en intervention forcée

JUGEMENT

PRÉAMBULE

[1] Il est nécessaire de mentionner que les procureurs des parties ont, avant le début de l'audition, constaté l'absence du défendeur, monsieur Pierre Lacroix (ci-après « **monsieur Lacroix** »).

[2] Devant cette situation, le Tribunal a alors demandé au procureur de ce dernier les raisons pour lesquelles son client n'était pas présent. Le procureur de monsieur Lacroix confirme à la Cour que son client lui a signifié qu'il ne souhaitait pas être présent à l'audition, et qu'il s'en remettait à son procureur pour la conduite du procès.

LE LITIGE

[3] La demanderesse, Re/Max 1^{er} Choix inc. (ci-après « **Re/Max** ») réclame de monsieur Lacroix 33 173,92 \$, soit les frais fixes, frais de gestion, dépenses d'opérations ainsi que les frais variables, découlant d'une entente de service et de location signée le 23 décembre 2002 et qui permettait à monsieur Lacroix d'exercer sa profession de courtier immobilier au sein de l'entreprise exploitée par la demanderesse.

[4] La somme de 33 173,92 \$ représente les services rendus à monsieur Lacroix, mais non payés par ce dernier, pour la période du 1^{er} avril 2010 au 31 mars 2012.

[5] Les factures déposées en preuve par Re/Max totalisant 33 173,92 \$ ne sont pas contestées par le procureur de monsieur Lacroix.

[6] Dans sa défense écrite, monsieur Lacroix invoque l'abus de droit de Re/Max, basé sur le fait qu'il était en arrêt de travail depuis juin 2009. Compte tenu de cette situation, monsieur Lacroix prétend que Re/Max aurait pu et dû résilier le contrat dans les quinze jours de tout solde impayé.

[7] Se portant alors demandeur reconventionnel, monsieur Lacroix réclame à son tour de Re/Max une commission de courtage de 17 706,15 \$ pour une transaction sur un immeuble situé au [...] à Québec et pour lequel il détenait un contrat de courtage.

[8] Par requête déposée le 27 juin 2012, Re/Max requiert par intervention forcée la présence de Royal LePage Inter Québec (ci-après « **Royal LePage** ») puisque cette dernière réclame de Re/Max le paiement d'une commission de 5 058,90 \$, soit la commission de son agent collaborateur monsieur Alain Gravel (ci-après « **monsieur Gravel** »), lequel aurait présenté au client de monsieur Lacroix l'acheteur de l'immeuble de la rue Kirouac.

[9] Dans sa réponse et défense reconventionnelle, Re/Max reconnaît que sa créance de 33 173,92 \$ devrait être réduite d'un montant qui sera déterminé selon l'une ou l'autre des conclusions à laquelle le Tribunal pourra arriver, à savoir de compenser le montant auquel à droit monsieur Lacroix à titre de commission nette sur la vente de l'immeuble de la rue Kirouac, calculée en fonction de l'entente P-1 ou encore soit la commission réduite

qui tiendra compte de ce qui doit être payée à Royal LePage pour son courtier monsieur Gravel à titre d'agent collaborateur.

[10] Quant à Royal LePage, elle demande au Tribunal de déclarer qu'elle a droit à la commission de 5 058,90 \$ puisque son agent avait été celui qui a présenté l'acheteur de l'immeuble de la rue Kirouac.

LE CONTEXTE

[11] Madame Arlette Imbert (ci-après « **madame Imbert** »), courtier immobilier et directrice d'agence de Re/Max, témoigne pour la demanderesse. Madame Imbert est directrice depuis 20 ans chez Re/Max et, à ce titre, s'occupe entre autres de la gestion des espaces bureaux, et du recrutement des courtiers. Madame Imbert explique de quelle façon le contrat de services et bail a été conclu en 2002 et précise que c'est monsieur Lacroix qui désirait à cette époque se joindre à l'équipe de Re/Max. Elle témoigne sur les différents frais de service, frais de gestion et charges mensuelles et déclare que le contrat s'est toujours renouvelé automatiquement à chaque année. En ce qui concerne la période en litige, c'est-à-dire celle d'avril 2010 à mars 2012, madame Imbert témoigne que monsieur Lacroix recevait ses factures tous les mois dans son casier et par Internet.

[12] Questionnée pour savoir si elle était au courant que monsieur Lacroix était en arrêt de travail, elle affirme à la Cour qu'elle ignorait que ce dernier était malade, mais elle savait que monsieur Lacroix était en situation de séparation. Elle dit avoir communiqué à plusieurs reprises avec lui puisque les factures s'accumulaient et à chaque fois monsieur Lacroix lui aurait répondu de ne pas s'inquiéter puisqu'il avait plusieurs millions de dollars de contrats de courtage.

[13] Selon madame Imbert, monsieur Lacroix n'a jamais admis qu'il était malade et ce, bien qu'elle lui ait suggéré que si c'était effectivement le cas, il devait obtenir et lui transférer un certificat médical pour suspendre le contrat.

[14] Madame Imbert affirme que monsieur Lacroix lui a non seulement dit qu'il n'était pas malade mais, qui plus est, a toujours insisté pour garder son bureau chez Re/Max.

[15] En janvier ou février 2012, alors qu'elle était en Floride, elle reçoit un appel de l'agent immobilier monsieur Gravel, lequel se plaignait de la conduite de monsieur Lacroix dans le contexte de la transaction portant sur l'immeuble de la rue Kirouac.

[16] Selon madame Imbert, monsieur Gravel se plaignait du manque de professionnalisme de monsieur Lacroix et laissait entendre que ce dernier était agressif et que son comportement était très problématique. Il voulait également savoir auprès de quel agent il pouvait déposer son offre d'achat.

[17] Madame Imbert affirme que monsieur Lacroix ne voulait pas partager sa commission avec Royal LePage. Elle a donc exigé que monsieur Gravel produise une nouvelle offre d'achat par sa cliente, en l'occurrence madame Cynthia Savard. Cette dernière offre a finalement été acceptée par le vendeur de l'immeuble de la rue Kirouac, c'est-à-dire le client de monsieur Lacroix.

[18] En ce qui concerne la transaction de l'immeuble de la rue Kirouac, elle reconnaît que monsieur Gravel a agi en tant que courtier immobilier et agent-collaborateur pour cette transaction.

[19] Questionné par le procureur de Royal LePage afin de savoir pourquoi Re/Max n'avait pas payé la facture de 5 058,90 \$, dès sa réception, puisqu'elle était d'avis que l'agent immobilier monsieur Gravel y avait droit, madame Imbert précise qu'elle était à ce moment en litige avec monsieur Lacroix et ce dernier l'avait avisé de ne pas payer cette commission à Royal LePage.

[20] Monsieur Daniel Belzile (ci-après « **monsieur Belzile** »), témoigne qu'il a été autorisé à signer, pour la société 9028-9893 Québec inc., la transaction notariée par laquelle cette dernière s'est portée acquéreur de l'immeuble de la rue Kirouac le 26 avril 2012.

[21] Par ailleurs, monsieur Belzile admet avoir discuté à quelques reprises avec monsieur Lacroix à la fin de l'année 2011 puisque ce dernier, selon monsieur Belzile, l'incitait fortement, voire le harcelait, pour qu'il signe en blanc une promesse d'achat.

[22] Pour une raison que le Tribunal ignore, le témoignage de monsieur Belzile étant vague et imprécis à ce sujet, ce dernier indique qu'il a finalement signé en blanc la promesse d'achat que lui avait présentée monsieur Lacroix.

[23] L'offre d'achat de madame Cynthia Savard, cliente de l'agent monsieur Gravel (qui prévoyait également la possibilité qu'une société pouvait se porter acquéreur de l'immeuble), fut déposée auprès du vendeur, ce dernier se voyant signifier également, le même jour, une autre offre d'achat non signée par un client de monsieur Lacroix. Au final, c'est l'offre d'achat présentée par monsieur Gravel qui a été acceptée et qui a conduit à la transaction de la vente de l'immeuble de la rue Kirouac à la société 9028-9893 Québec inc.

[24] Monsieur Gravel, agent immobilier, témoigne quant à lui sur les circonstances qui l'ont amené à téléphoner à madame Imbert pour se plaindre de la conduite de monsieur Lacroix. Il confirme essentiellement les propos de madame Imbert à cet égard et confirme également à la Cour que c'est à la suite de la présentation de l'offre d'achat de ses clients que la transaction sur l'immeuble de la rue Kirouac a pu être concrétisée.

ANALYSE

[25] Bien que le procureur de monsieur Lacroix ait tenté de soulever des doutes et des failles dans le témoignage de madame Imbert, de monsieur Belzile et de monsieur Gravel, le fait que son client monsieur Lacroix n'ait pas témoigné est révélateur quant à l'importance que ce dernier accorde à sa défense.

[26] Un des principes fondamentaux des règles de preuve se retrouve à l'article 2803 du *Code civil du Québec (C.c.Q.)* :

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

[27] Il est en preuve que monsieur Lacroix ne voulait pas quitter Re/Max, le témoignage de madame Imbert étant non seulement crédible, mais également précis et sans failles à ce sujet.

[28] Madame Imbert a offert à plusieurs reprises de suspendre le contrat mais, à chaque occasion, monsieur Lacroix lui disait qu'il avait plusieurs clients et, en aucun temps, il ne lui a présenté de certificat médical pouvant justifier son arrêt de travail.

[29] Enfin, les factures totalisant 33 173,92 \$ ne sont pas contestées par le procureur de monsieur Lacroix.

[30] Pour ce qui est de l'agent immobilier monsieur Gravel, il est en preuve que ce dernier a été « *la cause efficiente* » de la vente de l'immeuble de la rue Kirouac. Madame Imbert confirme d'ailleurs qu'il a droit à sa commission d'agent collaborateur de 2 %, c'est-à-dire la somme de 5 058,90 \$.

[31] Dans ces circonstances, puisque monsieur Lacroix ne s'est pas présenté pour venir expliquer et prouver ses prétentions, tant sur les sommes qu'on lui réclame que sur son droit à la totalité de la commission sur la transaction de l'immeuble de la rue Kirouac, le tribunal n'a d'autres choix que d'accueillir la demande principale et la défense reconventionnelle de Re/Max et la défense en intervention forcée de Royal LePage et d'opérer compensation selon le paragraphe 23(b) de la réponse et défense reconventionnelle de Re/Max.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

ACCUEILLE la demande principale et la défense reconventionnelle de Re/Max 1^{er} Choix inc.;

REJETTE la défense du défendeur, monsieur Pierre Lacroix;

ACCUEILLE la défense de la défenderesse en intervention forcée, Royal LePage Inter-Québec;

DÉCLARE que la défenderesse en intervention forcée, Royal LePage Inter-Québec a droit à la somme de 5 058,90 \$;

CONDAMNE la demanderesse, Re/Max 1^{er} Choix inc. à payer à la défenderesse en intervention forcée, Royal LePage Inter-Québec. la somme de 5 058,90 \$, avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec (C.c.Q.)* à compter du 18 mai 2012;

OPÈRE compensation entre la somme de 33 173,92 et 11 957,40 \$ de telle sorte que la créance nette due par le défendeur, monsieur Pierre Lacroix à la demanderesse, Re/Max 1^{er} Choix inc., est réduite à 21 216,52 \$;

CONDAMNE le défendeur monsieur Pierre Lacroix à payer à la demanderesse, Re/Max 1^{er} Choix inc. la somme de 21 216,52 \$, avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 21 mars 2012;

CONDAMNE le défendeur monsieur Pierre Lacroix à payer à la demanderesse Re/Max 1^{er} Choix inc. les dépens sur la requête introductive d'instance et la défense reconventionnelle;

CONDAMNE la demanderesse, Re/Max 1^{er} Choix inc. à payer à la défenderesse en intervention forcée, Royal LePage Inter-Québec les dépens en ce qui concerne la défense en intervention forcée.

DANIEL BOURGEOIS, J.C.Q.

Date d'audience : 25 septembre 2013

M^e Richard Mailhot

4, rue Mgr Marc-Leclerc
Québec (Québec) G1C 2C8
Procureur du demandeur

M^e Jean-François Durand

casier 76
Procureur du défendeur-demandeur reconventionnel

M^e René Bédard

GOSSELIN BÉDARD
casier 98
Procureur de la défenderesse en intervention forcée