

## COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

« Chambre civile »

N° : 500-32-127146-118

DATE : 16 janvier 2014

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE GILSON LACHANCE, J.C.Q.**

---

**PROPRIO DIRECT INC.**

Partie demanderesse

c.

**MORRIS HOPETON**

Partie défenderesse

---

### JUGEMENT

[1] La demanderesse Proprio Direct Inc. réclame à Morris Hopeton, le défendeur, la somme de 3 683,11 \$ à titre de frais de gestion ainsi répartie :

- Frais de service	3 000,00 \$+taxes
- Frais de transfert à l'ACAIQ	263,00 \$+taxes

[2] Le défendeur Morris Hopeton conteste la réclamation en plaidant l'entente intervenue,

### Faits retenus par le Tribunal

[3] Le 1<sup>er</sup> décembre 2009, une convention de service est intervenue entre les parties.

[4] M. Roland Paquette représentait la demanderesse et il est absent devant le Tribunal malgré qu'il soit encore à l'emploi de la demanderesse.

[5] Verbalement, M. Paquette avait dit au défendeur qu'il n'aurait rien à payer pour les six (6) premiers mois.

[6] Le défendeur a exercé sa profession de courtier immobilier au sein de l'agence de la demanderesse du 2 décembre 2009 au 17 mai 2010.

[7] Le 10 mai 2010, le défendeur a envoyé un avis de 72 heures pour la résiliation de contrat.

[8] Il a commencé à travailler pour une autre compagnie à compter du 17 mai 2010.

### Analyse

[9] Le Tribunal reproduit les clauses importantes du contrat :

#### **3. Statut et dépenses**

- a. L'agent est réputé et demeure autonome; ce dernier est tenu responsable du paiement de ses cotisations annuelles auprès de l'ACAIQ, de sa *Chambre immobilière*, du *Fonds d'assurance responsabilité professionnelle* de l'ACAIQ et de toute autre dépense relative à son travail.
- b. L'agent deviendra automatiquement membre du club social et se conformera aux règles dudit club (voir convention du club social « Club des loisirs Entre-Nous »).

#### **6. Cessation**

- a. La présente convention peut être résiliée à tout moment par l'une des parties moyennant un **préavis de soixante-douze (72) heures** donné par écrit à l'autre partie et celui-ci ne pourra effectuer une reprise d'effet auprès d'un autre courtier avant l'expiration du délai de soixante-douze (72) heures (voir articles 10.15 et 10.16 du contrat de courtage).
- b. L'agent pourra conserver les inscriptions de ses clients personnels et ce, avec le consentement du propriétaire vendeur et après entente écrite avec *Proprio Direct inc.*

## 8. Termes et conditions de l'article A.1 de l'annexe A

<p>Pour la période du <u>01 dec</u> 20 <u>09</u> au 31 décembre 20 <u>10</u> ,</p> <p>la somme cumulée des rétributions brutes sera de <u>6000 \$</u> \$</p> <p>partagée 50/50, soit <u>3000 \$</u> \$ à l'agent et</p> <p><u>3000 \$</u> \$ à Proprio Direct inc.</p> <p>Par la suite, l'agent aura 100% de ses rétributions aux mêmes termes et conditions, tels que stipulés à l'annexe A.</p> <p>Le calcul du cumulatif débutera le : <u>01 Juillet</u> 20 <u>10</u></p>
--

## [10] ANNEXE A RÉPARTITION DE LA RÉTRIBUTION DE L'AGENT

## A.1 Clients personnels (CP)

- L'agent aura droit à 100% de ses rétributions brutes après avoir cumulé 12 000 \$, partagé à 50/50 avec *Proprio Direct inc.*, pour toutes ses transactions **notariées** avec des clients personnels pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de chaque année.
- Pour la période ci-dessus mentionnée, le partage des rétributions brutes pour la partie due à *Proprio Direct inc.* sera d'un maximum de 6 000 \$ et d'un minimum de 3 000 \$ pour les services encourus par l'entreprise.

[11] L'article 1432 C.c.Q. prévoit de quelle façon il faut interpréter un contrat :

1432. Dans le doute, le contrat s'interprète en faveur de celui qui a contracté l'obligation et contre celui qui l'a stipulée. Dans tous les cas, il s'interprète en faveur de l'adhérent ou du consommateur.

[12] Dans le présent cas, le défendeur témoigne que M. Paquette lui avait dit qu'il n'aurait rien à payer pour les six (6) premiers mois.

[13] Cette prétention n'est pas contredite par M. Paquette et est justifiée par le contrat.

[14] La clause 8 doit s'interpréter avec l'Annexe A.

[15] Comme l'a décidé ma collègue l'Honorable Juge Nicole Mallette dans la cause *Proprio Direct Inc. c. Yvon Thibodeau*<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> *Proprio Direct Inc. c. Yvon Thibodeau*, 400-32-011376-113.

[9] On constate que la rétribution de l'agent est fixée sur une base annuelle. Ainsi, il doit verser 50 % de sa rétribution brute à la demanderesse pour les premiers 12 000 \$, par la suite, il la conserve à 100 %.

[10] On spécifie de plus que pour une période d'un an (1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre) le partage des rétributions brutes sera d'un maximum de 6 000 \$ et d'un minimum de 3 000 \$ pour les services encourus par l'entreprise.

[11] Le Tribunal constate toutefois qu'il est toujours question des rétributions de l'agent. À aucun endroit il n'est prévu que l'agent doit déboursier un minimum de 3 000 \$ même s'il n'a reçu aucune rétribution et que la convention a été en vigueur moins d'un an.

[12] Si telle était la volonté des parties encore fallait-il l'exprimer clairement.

[16] Enfin, la demanderesse n'a apporté aucune preuve de paiement pour le transfert à l'ACAIQ.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**REJETTE** la demande avec dépens.

---

**GILSON LACHANCE, J.C.Q.**

Date d'audience : 8 janvier 2014