

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-023638-133
(700-22-025600-114)

DATE : Le 27 juillet 2015

**CORAM : LES HONORABLES JACQUES DUFRESNE, J.C.A.
MANON SAVARD, J.C.A.
JEAN-FRANÇOIS ÉMOND, J.C.A.**

HUBERT BÉLANGER
APPELANT – Défendeur

c.

LES VERSANTS MONT-TREMBLANT
INTIMÉE – Demanderesse

ARRÊT

[1] L'appelant se pourvoit contre un jugement rendu le 6 mai 2013 par la Cour du Québec, district de Terrebonne (l'honorable Claude H. Chicoine), qui le condamne à payer à l'intimée la somme de 53 316,90 \$ avec intérêts, indemnité additionnelle et dépens à titre de dommages.

[2] Pour les motifs du juge Émond, auxquels souscrivent les juges Dufresne et Savard, **LA COUR** :

[3] **ACCUEILLE** l'appel;

[4] **INFIRME** le jugement de première instance et **REJETTE** la requête introductive d'instance;

[5] **LE TOUT** avec dépens, en appel comme en première instance.

JACQUES DUFRESNE, J.C.A.

MANON SAVARD, J.C.A.

JEAN-FRANÇOIS ÉMOND, J.C.A.

Me André J. Bélanger
Pour l'appelant

Me Francis Chaussé
Prévost, Fortin, D'Aoust
Pour l'intimée

Dates d'audience : 3 et 7 novembre 2014

MOTIFS DU JUGE ÉMOND

- I -

[6] Le courtier immobilier qui accepte d'agir à titre d'intermédiaire pour un acheteur en vertu d'une entente de collaboration verbale, sans convenir expressément des obligations respectives des parties dont celle relative à sa rétribution, peut-il, si l'acheteur néglige d'exécuter une promesse d'achat déposée par son intermédiaire, réclamer à ce dernier des dommages correspondant à la commission qu'il espérait recevoir du courtier inscripteur représentant le vendeur?

[7] Telle est, pour l'essentiel, la question que soulève le pourvoi.

- II -

[8] En décembre 2010, l'appelant retient les services de M. Étienne Janson, un courtier immobilier qui exerce pour le compte de l'intimée, Les Versants Mont-Tremblant, une agence au sens de la *Loi sur le courtage immobilier* « *L.c.i.* »¹. Il lui demande de l'assister dans ses recherches en vue d'acquérir une résidence unifamiliale dans la région de Mont-Tremblant. Le travail de Janson consistera essentiellement à lui faire visiter des propriétés offertes en vente.

[9] Suivant la preuve, Janson et l'appelant ne discutent pas de la rétribution payable à ce dernier ou à l'intimée. Il n'est nullement question du fait que l'appelant soit tenu de verser une commission ou une quelconque forme de rémunération à Janson ou à l'intimée. De fait, la preuve démontre qu'au moment de conclure cette entente, Janson anticipe être rétribué par un partage de commission avec le courtier du vendeur comme le veulent les usages en matière de courtage immobilier.

[10] Peu de temps après avoir convenu de cette entente de collaboration, Janson identifie une propriété située sur le chemin St. Andrews à Mont-Tremblant. Il présente cette propriété à l'appelant. Flairant la bonne affaire — le prix de vente demandé pour cette propriété est de 2 950 000 \$, sa valeur au rôle foncier est de près de 2 000 000 \$, mais elle se retrouve sur le marché depuis un certain temps et nécessite d'importants travaux — l'appelant complète une promesse d'achat.

[11] En vertu de cette offre d'achat, l'appelant promet d'acquérir la propriété à un prix de 1 420 000 \$² Cette promesse comporte toutefois deux conditions : l'inspection de la

¹ *Loi sur le courtage immobilier*, RLRQ, c. C-73.2.

² Pièce P-2 : Offre d'achat datée du 2 janvier 2011.

propriété et l'obtention d'un financement de 1 100 000 \$ à un taux maximal de 5 %³. Elle prévoit également que l'appelant est tenu de verser un dépôt de 100 000 \$. En outre, elle comporte une mention selon laquelle la commission payable par le vendeur devra être partagée entre le courtier inscripteur et l'appelant.

[12] Au début du mois de janvier 2011, Janson présente cette promesse d'achat au courtier inscripteur représentant le propriétaire-vendeur.

[13] Le 7 janvier 2011, ce dernier fait une contre-offre au prix de 1 560 000 \$⁴.

[14] Le 15 janvier 2011, l'appelant accepte cette contre-offre.

[15] Le 18 janvier 2011, avant même que les conditions figurant à la promesse d'achat ne soient levées, l'intimée émet une facture au montant de 53 316,90 \$, taxes incluses⁵. Cette somme représente la commission ou la rétribution qu'il s'attend à partager avec le courtier inscripteur représentant le vendeur lors de la signature de l'acte de vente. Suivant la preuve, cette facture ne semble pas avoir été transmise à l'appelant. Du moins, rien ne permet de l'affirmer.

[16] Près d'un mois plus tard, soit les 12 et 14 février 2011, l'appelant lève les conditions d'inspection et de financement qui figurent à sa promesse d'achat.

[17] Puis, le 20 février 2011, il convient avec le vendeur de prendre possession de la propriété dès le 28 février suivant, avant même la clôture de la transaction fixée au 18 mars 2011. Il désire entreprendre rapidement des travaux pour que la propriété redevienne habitable.

[18] Dans les faits, il investit un montant de l'ordre de 30 000 \$ pour ce faire.

[19] Le 25 février 2011, le chèque de 100 000 \$ représentant le dépôt est encaissé par le notaire qui doit recevoir l'acte de vente.

[20] Le 28 février, ce chèque est retourné au notaire en raison de provisions insuffisantes.

[21] Cet évènement amène le propriétaire-vendeur à expulser l'appelant de la maison.

[22] Au cours des semaines et des mois suivants, l'appelant ne parvient pas à remédier à ce défaut. Bien qu'il obtienne un financement de 1 170 000 \$, somme qui sera d'ailleurs versée dans le compte en fidéicommiss du notaire mandaté pour effectuer la transaction, il n'est pas en mesure de réunir le capital nécessaire pour effectuer sa

³ Pièce P-3 : Annexes AA 48139 et AB 46954.

⁴ Pièce P-4 : Contre-proposition à l'offre d'achat.

⁵ Pièce P-9 : Facture de la demanderesse numéro 1-2011-00005.

mise de fonds de sorte qu'à la mi-juin 2011, soit quatre mois après la levée des conditions, le prêteur hypothécaire retire son offre de financement.

[23] En conséquence, l'appelant doit mettre fin à ses tentatives en vue d'acquérir l'immeuble.

[24] Le 14 octobre 2011, vu le défaut de l'appelant d'exécuter la promesse d'achat, l'intimée entreprend un recours en dommages contre lui. Elle réclame des dommages de 53 316,90 \$. Il s'agit du montant figurant sur la facture du 18 janvier 2011, lequel inclut la TPS et TVQ.

[25] Le 6 mai 2013, le juge de première instance rend jugement.

[26] Bien que l'entente verbale de collaboration intervenue entre l'appelant et Janson ne prévoit aucune forme de rémunération pour ce dernier ou l'intimée, il retient que suivant les usages en matière de courtage immobilier, Janson et l'agence pour qui il travaillait, soit l'intimée, anticipaient être rétribués en partageant la commission payable au courtier inscripteur — le courtier représentant le vendeur — dans le cadre d'une éventuelle transaction, à raison de 3 % du prix de vente⁶ :

[32] Bélanger engage la demanderesse pour lui trouver un immeuble. Mais tel contrat ne prévoit pas de rémunération fixe. C'est l'usage que le courtier de l'acheteur est rétribué par un partage de commission avec le courtier du vendeur. Ici, la rétribution de l'agent collaborateur (la demanderesse via Janson) devait être de 3 % du prix de vente.

[27] Puis, appliquant les règles de la responsabilité extracontractuelle, il conclut qu'en omettant d'exécuter la promesse d'achat, l'appelant a engagé sa responsabilité envers l'intimée. Il fonde sa décision sur les arrêts *Benakezouh c. Les immeubles Henry Ho et Ibrahim c. Groupe Sutton Immobilia inc.*⁷ où la Cour s'est prononcée sur des réclamations de courtiers inscripteurs — des courtiers représentant le vendeur — à l'encontre d'acheteurs ayant omis d'exécuter leur promesse d'achat.

[28] Il condamne donc l'appelant à payer une indemnité de 53 316,90 \$ à l'intimée. Dans les faits, cette indemnité correspond au montant apparaissant à la facture émise par l'intimée. Bien qu'il s'agisse de dommages extracontractuels, cette indemnité inclut un montant de 2 340 \$ à titre de TPS et un autre de 4 176,90 \$ pour la TVQ. En

⁶ *Les Versants Mont-Tremblant c. Hubert Bélanger*, 700-22-025600-114, C.Q. Saint-Jérôme, 6 mai 2013, j. Claude H. Chicoine [jugement dont appel].

⁷ *Benakezouh c. Les immeubles Henry Ho*, [2003] R.R.A. 76 (C.A.); *Ibrahim c. Groupe Sutton Immobilia inc.*, [2009] R.J.Q. 1, 2008 QCCA 2379. Dans ces deux arrêts, aucune entente de courtage ne liait les courtiers inscripteurs aux acheteurs de sorte que les règles de la responsabilité extracontractuelle trouvaient application. En l'espèce, l'entente intervenue entre l'appelant et le courtier soulève des questions en regard de l'application de l'article 1458 C.c.Q., lequel interdit l'option.

somme, l'indemnité accordée à l'intimée correspond à la part de la commission qu'elle aurait partagée avec le courtier inscripteur si l'appelant avait conclu la transaction.

- III -

[29] Dans leur mémoire d'appel, les parties ne remettent pas en question la conclusion du juge de première instance selon laquelle l'affaire doit être tranchée en appliquant les règles de la responsabilité extracontractuelle. Elles ne contestent également pas la conclusion du juge selon laquelle l'usage veut que, dans une telle entente de collaboration, le courtier de l'acheteur soit rétribué par un partage de la commission du courtier représentant le vendeur.

[30] L'objet du débat porte plutôt sur le comportement de l'appelant, celui-ci soutenant qu'il n'a commis aucune faute alors que l'intimée prétend le contraire, en se fondant sur les conclusions de fait du juge.

[31] À l'audience, la Cour demande aux avocats des parties si les règles de la responsabilité extracontractuelle devraient trouver application dans le contexte où tous admettent qu'une entente est intervenue entre l'appelant et Janson. Comme cet aspect n'a pas été abordé devant le juge de première instance non plus que dans les mémoires, ceux-ci demandent et obtiennent l'autorisation de produire des exposés additionnels.

[32] Dans ces exposés, les parties modifient toutes deux leur position.

[33] Pour sa part, l'appelant reconnaît désormais que la relation des parties est effectivement régie par l'article 1458 C.c.Q. Ainsi, il soutient que l'intimée ne pouvait fonder son recours sur les règles de la responsabilité extracontractuelle. Il ajoute que le contrat ne prévoit aucune forme de rémunération pour l'intimée, de sorte que même en appliquant les règles de la responsabilité contractuelle, elle ne peut lui réclamer de quelconques honoraires pour les services de Janson.

[34] De son côté, l'intimée reconnaît elle aussi que les obligations des parties aux termes de l'entente de collaboration sont régies par l'article 1458 C.c.Q. Toutefois, elle soutient que la faute de l'appelant se situe en dehors du cadre contractuel. Selon elle, l'appelant ne peut avoir manqué à ses obligations contractuelles puisque l'entente de collaboration était un contrat à titre gratuit. En omettant d'exécuter la transaction, l'appelant aurait donc engagé sa responsabilité extracontractuelle⁸.

[35] De façon subsidiaire, si la Cour en vient à la conclusion que sa réclamation découle du contrat, elle demande le maintien de la condamnation puisque les

⁸ *Syndicat du garage du cours Le Royer c. Gagnon*, [1995] R.J.Q. 1313 (C.A.).

dommages réclamés, la perte de sa commission, seraient une suite directe et immédiate de l'inexécution⁹.

- IV -

[36] À la lumière des exposés additionnels produits par les parties, l'appel soulève trois questions :

1. Quelles sont les obligations des parties aux termes de l'entente de collaboration?
2. L'appelant a-t-il commis une faute contractuelle ou, le cas échéant, une faute en dehors du cadre contractuel?
3. S'il y a eu faute contractuelle ou extracontractuelle, selon le cas, l'intimée peut-elle réclamer sa commission sous la forme de dommages-intérêts?

- V -

Les obligations des parties

[37] La preuve ne révèle rien concernant les obligations des parties aux termes de l'entente de collaboration si ce n'est que, suivant les usages, Janson anticipait être rétribué par un partage de commission avec le courtier du vendeur, comme le prévoit d'ailleurs la facture émise le 28 février 2011 où il est écrit : « Partie qui doit payer la rétribution : Courtier inscripteur ». De fait, les parties n'ont jamais discuté de la question de la rétribution, et encore moins du pourcentage que Janson espérait toucher.

[38] La preuve démontre plutôt que Janson a accepté d'assister l'appelant dans ses démarches en vue de trouver un immeuble sans jamais exiger que ce dernier s'engage à lui verser une quelconque rémunération, sous quelque forme que ce soit, si son travail ne menait pas à la conclusion d'une transaction. Il acceptait d'être rétribué, le cas échéant, en partageant la commission du courtier inscripteur si son client parvenait à conclure une transaction.

[39] Sur le plan des principes, cette entente prenait la forme d'un contrat de service atypique. Pourquoi atypique? Parce que d'une part, le prix du service était aléatoire¹⁰, une incertitude planant sur l'étendue de l'avantage que le courtier espérait retirer de l'entente puisqu'il ignorait le montant de la commission qu'il pourrait toucher, étant même incertain de pouvoir en obtenir une et que, d'autre part, le prix du service devait être assumé par un tiers, l'agent inscripteur représentant un éventuel vendeur.

⁹ Article 1613 C.c.Q.

¹⁰ *Société en commandite Place Mullins c. Service immobiliers Diane Bisson inc.*, 2015 CSC 36.

[40] En acceptant d'assister l'appelant dans ses démarches en vue de trouver un immeuble et d'être rétribué, le cas échéant, en partageant la commission du courtier inscripteur dans le cadre d'une éventuelle transaction, Janson acceptait d'assumer un risque important, celui de consacrer beaucoup de temps et d'efforts sans être certain d'être rémunéré. Comme le rappelle le juge Wagner dans l'arrêt *Société en commandite Place Mullins c. Service immobiliers Diane Bisson inc.*¹¹ :

La rétribution d'un courtier immobilier est à bien des égards aléatoire. Comme l'exprimait le juge La Forest dans l'arrêt *H.W. Liebig & Co. c. Leading Investments Ltd.*, [1986] 1 R.C.S. 70, le contrat de courtage ressemble à un permis de chasse en ce que, « tout comme à la chasse, le courtier peut consacrer beaucoup de temps et d'effort sans toutefois atteindre son objectif. »
[...]

[41] Ce constat implacable prévaut d'autant plus dans les cas où, comme celui de l'espèce, l'entente de courtage n'impose aucune obligation au client, du moins de façon explicite.

[42] Cela dit, je conviens que l'appelant demeurait malgré tout tenu de collaborer en toute bonne foi avec Janson. Cette obligation s'imposait à lui de façon implicite. Elle l'obligeait à ne pas lui faire perdre son temps en poursuivant des démarches vaines ou futiles, par exemple, dans le but de visiter des maisons pour satisfaire à une curiosité déplacée. L'omission de respecter une telle obligation implicite aurait pu, il faut le reconnaître, engager sa responsabilité contractuelle.

[43] Mais, comme je l'explique ci-après, l'appelant n'a pas manqué à son obligation de collaboration et de bonne foi envers l'agent Janson.

La faute de l'appelant

[44] Tel que je l'ai signalé, la preuve ne révèle pas que l'appelant a pris, de façon explicite, un quelconque engagement envers Janson, dont celui de lui verser des honoraires pour le travail exécuté, dans l'éventualité où aucun contrat ne pourrait être conclu. Vu cette absence d'engagement explicite, dont celui de verser des honoraires, Janson ne peut soutenir que l'appelant a fait défaut d'honorer ses obligations explicites en vertu de l'entente de collaboration pour ainsi tenter de lui réclamer sa rétribution.

[45] Par ailleurs, j'estime que la preuve ne permet pas de conclure que l'appelant ait fait défaut de respecter ses obligations implicites de collaboration et de bonne foi. Il était sérieux dans ses démarches. Pour preuve, il a obtenu un financement de plus d'un million. Il a également fait exécuter d'importants travaux de rénovation. Certes, il a fait un pari audacieux en présumant que le prix de vente de la propriété, du fait qu'il était bien inférieur à l'évaluation municipale, pourrait être financé en grande partie.

¹¹ *Ibid.*, paragr. 1.

[46] A-t-il pour autant commis une faute à l'égard de Janson ou de l'intimée?

[47] Je ne le crois pas.

[48] Au paragraphe [34] de son jugement, le juge affirme que l'appelant est seul responsable de l'échec de la transaction. Puis, au paragraphe [35] du jugement, il retient que l'appelant a fait preuve d'insouciance, de désinvolture et de mauvaise foi en obtenant des délais, en faisant des promesses ou en utilisant des faux-fuyants. Je veux bien. Mais, soit dit avec égards, ces agissements, aussi fautifs puissent-ils être, ne concernent pas Janson dont le travail avait été complété et facturé dès janvier 2011.

[49] Cette faute engageait plutôt la responsabilité de l'appelant envers le promettant vendeur et le courtier inscripteur. Il s'agissait d'une faute contractuelle dans le premier cas et d'une faute extracontractuelle dans le second. Or, ni l'un ni l'autre n'ont jugé bon de faire sanctionner cette faute par le tribunal, le vendeur ayant décidé de remettre la propriété en vente avec le résultat qu'il a pu, par la suite, la vendre à une autre personne, minimisant ainsi ses dommages et ceux du courtier inscripteur.

[50] Quant à l'argument de l'intimée voulant que l'appelant ait commis une faute en dehors du cadre contractuel, il est sans fondement. L'intimée tente de contourner la règle interdisant l'option de régime se retrouvant au second alinéa de l'article 1458 C.c.Q.¹². Elle cherche à imposer à l'appelant une responsabilité pour contrer le fait que l'entente ne prévoit aucune obligation de rémunération à son égard¹³. Or, le principe de la force obligatoire des contrats fait échec à une telle proposition.

[51] Cela étant, et bien que non plaidé par les parties, je ne saurais passer sous silence le fait que depuis le 1^{er} mai 2010, la *Loi sur le courtage immobilier* exige qu'une entente aux termes de laquelle un courtier accepte d'agir comme intermédiaire pour l'achat d'un immeuble résidentiel soit consignée dans un écrit. La Loi prévoit même qu'à défaut de respecter cette formalité, le client ne peut être tenu à l'exécution de ses obligations¹⁴ :

23. Le présent chapitre s'applique à un contrat conclu entre une personne ou une société et un courtier ou une agence en vertu duquel ce courtier ou cette agence s'engage à agir comme intermédiaire pour l'achat, la vente, la location ou l'échange de l'un des immeubles suivants:

23. This chapter applies to contracts between a person or partnership and a broker or agency under which the broker or agency undertakes to act as an intermediary for the purchase, sale, lease or exchange of

¹² Jean-Louis Baudouin et Pierre-Gabriel Jobin, *Les obligations*, 7^e éd., par Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, n^o 752, p. 886 et 887; Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile*, 8^e éd., vol. 1, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2014, n^o 1-55, p. 39.

¹³ J.-L. Baudouin et P.-G. Jobin, *supra*, note 12, n^o 754, p. 888 et 889.

¹⁴ *Loi sur le courtage immobilier*, RLRQ, c. C-73.2. Cette Loi est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2010.

1° d'une partie ou de l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements;

2° d'une fraction d'un immeuble principalement résidentiel qui fait l'objet d'une convention ou d'une déclaration visée aux articles 1009 à 1109 du Code civil.

24. Le contrat est formé lorsque les parties l'ont signé.

25. Le courtier ou l'agence doit remettre un double du contrat au client.

Le client n'est tenu à l'exécution de ses obligations qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat.

Ce contrat peut être sur support papier ou sur tout autre support permettant de l'imprimer et d'en assurer l'intégrité.

30. Un client ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent chapitre.

(1) part or all of a chiefly residential immovable comprising less than five dwellings; or

(2) a fraction of a chiefly residential immovable that is subject to an agreement or declaration under articles 1009 to 1109 of the Civil Code.

24. The contract is formed when both parties have signed it.

25. The broker or agency must give a duplicate of the contract to the client.

The client is not bound to perform the client's obligations under the contract before being in possession of a duplicate of the contract.

The contract may be a paper document or it may be on any medium that allows it to be printed and ensures its integrity.

30. The client may not, by special agreement, waive the rights conferred by this chapter.

[Je souligne]

[52] En l'espèce, aucun écrit ne consigne l'entente intervenue entre l'appelant et Janson ou l'intimée. De fait, il est même difficile d'établir si l'entente intervenue liait l'appelant à Janson ou à l'intimée, celle qui exerce le recours. Ce défaut, indépendamment des motifs précédemment exposés, aurait peut-être pu justifier le rejet de la réclamation de l'intimée. Toutefois, comme cette question n'a pas été abordée par les parties, que ce soit devant le juge ou en appel, je m'abstiens de me prononcer.

[53] Pour ces motifs, je propose d'accueillir le pourvoi et de rejeter le recours en dommages de l'appelant, avec dépens dans les deux instances.

JEAN-FRANÇOIS ÉMOND, J.C.A.