

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-142239-146

DATE : 21 septembre 2015

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE DOMINIQUE GIBBENS, J.C.Q.

CENTURY 21 ACTION INC.

Demanderesse

c.

IVAN GRARD

-et-

FRANÇOISE BRONCHAIN

Défendeurs

JUGEMENT

[1] Century 21 Action inc. (« **Century 21** ») réclame aux défendeurs la somme de 2 242,02 \$ à titre de commission de courtage à la suite de la vente de leur propriété. Les défendeurs ont déjà payé une somme équivalente à 5 % du prix de vente, mais Century 21 soutient que la commission convenue était de 6%.

[2] Les défendeurs contestent la réclamation. Ils reconnaissent que la commission convenue initialement était de 6 %, mais soutiennent que les parties ont décidé par la suite de la réduire à 5 %.

[3] Les défendeurs se portent également demandeurs reconventionnels et réclament à Century 21 la somme de 2 520 \$ pour perte de loyers résultant selon eux de la faute de Century 21 lors d'une transaction de vente précédente qui a avorté.

QUESTIONS EN LITIGE

- [4] Pour disposer du litige, le Tribunal doit répondre aux questions suivantes :
- a) Y a-t-il eu entente pour réduire la commission de 6 % à 5 % ?
 - b) Les défendeurs ont-ils prouvé avoir subi une perte de loyers par la faute de Century 21 ?

CONTEXTE FACTUEL

[5] Le 5 mars 2013, les défendeurs mandatent Mme Lise Mallette, courtier immobilier auprès de l'agence Century 21 Altitude pour prendre en charge la vente de leur propriété située à Cowansville (la « **Propriété** »). Century 21 Altitude opère sous la même bannière que Century 21 et appartient à la même propriétaire, soit Mme Vittoria Tassone.

[6] Un contrat de courtage est signé prévoyant une rétribution à l'agence de 6 % du prix fixé pour la vente¹.

[7] En juin 2013, les défendeurs décident de transférer le mandat à Mme Tassone et M. Marc Heeren de Century 21, qu'ils rencontrent le 12 juin 2013 pour discuter des modalités du transfert. Le même jour, le contrat de courtage est modifié pour que Mme Mallette et Century 21 Altitude soient remplacées par Mme Tassone et M. Heeren d'une part et Century 21 d'autre part².

[8] La preuve est contradictoire quant aux modalités du transfert. Selon les défendeurs, Century 21 accepte de réduire la commission à 5%, ce qui est nié par l'agence et ses représentants.

[9] En juillet 2013, une promesse d'achat de 195 000 \$ pour la Propriété est acceptée par les défendeurs³. Les conditions sont levées le 24 octobre 2013 et la promesse devient ferme⁴. Le jour même, Mme Tassone avise le notaire chargé de la vente que la rétribution de Century 21 est de 13 452,08 \$, représentant 6 % du prix de vente en plus des taxes applicables⁵.

[10] La séance de signature de l'acte de vente a lieu le 14 novembre 2013. M. Heeren y assiste, mais non Mme Tassone qui vient de quitter le pays pour une période prolongée.

[11] La preuve est également contradictoire quant à la teneur de cette séance de signature. Selon les défendeurs, dès que le notaire les avise que Century 21 réclame une commission de 6%, ils soulèvent qu'il y a erreur et que la commission est de 5%, ce qui est reconnu par M. Heeren. La vente est donc finalisée en tenant compte d'une

¹ Contrat de courtage (pièce P-3), paragraphe 7.1.

² Formulaire de modification du contrat de courtage (pièce P-2).

³ Contre-proposition du 17 juillet 2013 acceptée le 18 juillet 2013 (pièce P-6 en liasse).

⁴ Modification à la promesse d'achat acceptée le 24 octobre 2013 (pièce P-6 en liasse).

⁵ Lettre du 24 octobre 2013 (pièce P-7).

commission de 5 % du prix de vente en plus des taxes applicables, qui est versée à Century 21⁶.

[12] M. Heeren soutient avoir consenti à la commission réduite pour ne pas bloquer la vente, mais que Century 21 a toujours entendu réclamer le 1 % manquant ultérieurement.

[13] À son retour au pays, Mme Tassone réclame le solde de la commission qui, selon elle, a été convenue à 6 % du prix de vente de la Propriété⁷. M. Grard lui répond en réitérant qu'ils se sont entendus pour réduire la commission à 5%⁸.

[14] Le 18 mars 2014, Century 21 met les défendeurs en demeure de lui payer la somme de 2 242,02 \$ au plus tard le 28 mars 2014⁹.

ANALYSE

a) Y a-t-il eu entente pour réduire la commission de 6 % à 5 %?

[15] Puisque les défendeurs reconnaissent avoir convenu initialement avec Century 21 d'une commission de 6% du prix de vente de la Propriété¹⁰, ce sont eux qui ont le fardeau de prouver, par prépondérance des probabilités, que ce droit a été modifié par entente subséquente réduisant la commission à 5 %¹¹.

[16] Les défendeurs soutiennent que Mme Tassone et M. Heeren ont accepté de réduire la commission à 5% en raison de leur insatisfaction quant aux services de leur collègue Mme Mallette et de la perte de loyers qu'ils ont subie par sa faute lors d'une transaction antérieure avortée. Century 21 pouvait accepter une commission réduite ou perdre le mandat.

[17] Mme Tassone et M. Heeren nient que la commission ait même été discutée lors du transfert du mandat.

[18] Le Tribunal préfère la version des défendeurs. Ils ont témoigné de manière détaillée et crédible et les explications données quant aux motifs de la réduction de la commission sont logiques et probables.

[19] Quant à la séance de signature de l'acte de vente, le Tribunal préfère aussi le témoignage des défendeurs à l'effet que M. Heeren a reconnu que la commission était de 5% sans qu'il y ait quelque débat ou réserve de droits. Leur version est corroborée par le notaire chargé de la vente¹² et aucune réserve n'a été faite à l'état des

⁶ État des déboursements – Vendeur en date du 14 novembre 2013 et chèque en date du 18 novembre 2013 (pièce D-4 en liasse).

⁷ Lettre du 29 novembre 2013 de Century 21 (pièce P-4) et courriel du 5 décembre 2013 (pièce P-8).

⁸ Courriel du 6 décembre 2013 (pièce D-5).

⁹ Lettre de mise en demeure (pièce P-5).

¹⁰ Contrat de courtage (pièce P-3).

¹¹ Articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** »).

¹² Déclaration pour valoir témoignage du 19 août 2015 de Me André Couture.

déboursements¹³ ou ailleurs quant à une réclamation ultérieure de Century 21 pour le solde de la commission.

[20] Le Tribunal conclut donc à la lumière de la preuve prépondérante que la rétribution payable à Century 21 était de 5 % du prix de vente de la Propriété, ce que les défendeurs ont déjà payé.

b) Les défendeurs ont-ils prouvé avoir subi une perte de loyers par la faute de Century 21 ?

[21] Les défendeurs n'ont pas rencontré leur fardeau de preuve quant à la demande reconventionnelle.

[22] En effet, les défendeurs n'ont pas établi par preuve prépondérante la faute de Century 21 ou les dommages résultant de cette faute, la preuve se limitant aux affirmations générales des défendeurs quant à des difficultés rencontrées dans le cadre de la transaction de vente antérieure qui a avorté.

[23] La demande reconventionnelle des défendeurs doit donc être rejetée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE l'action principale;

AVEC FRAIS au montant de 94,50 \$ représentant le timbre judiciaire sur la contestation;

REJETTE la demande reconventionnelle;

SANS FRAIS puisque la demande reconventionnelle n'a occasionné aucuns frais pour la demanderesse.

DOMINIQUE GIBBENS, J.C.Q.

Date d'audience : 15 septembre 2015

Date du délibéré : 18 septembre 2015

¹³ État des déboursements – Vendeur en date du 14 novembre 2013 (pièce D-4 en liasse).