



# DUFOUR MOTTET

AVOCATS

(s.e.n.c.r.l.)

Volume 13, Numéro 01

Janvier 2018

## CAPSULE JURIDIQUE EN DROIT IMMOBILIER

### *Quand la commission au courtier est due malgré l'échec de la transaction*

*Re/Max Extra Inc. c. Fournier-Gamache, 2017 QCCQ 13886*

*Par Me Hubert Villeneuve*

Il peut arriver que deux propriétaires indivis concluent un contrat de courtage avec un courtier pour vendre un immeuble et que l'un d'eux acquiert ensuite la part de l'autre. Dans cette éventualité, en principe, aucune commission n'est due au courtier inscripteur et le contrat de courtage subsiste en se reportant sur le propriétaire demeurant.

Toutefois, il peut exceptionnellement arriver que la commission soit due au moment de la vente de la moitié indivise de l'immeuble. Un récent jugement de la Cour du Québec, Division des petites créances, de la juge Suzanne Paradis, condamnant deux clients à payer 11 115 \$ à une agence en constitue une illustration.

#### **Les faits**

Au cours de l'année 2015, Viviane Fournier-Gamache (« Madame ») et Steeve Guévin (« Monsieur »), conjoints de fait depuis 15 ans, se séparent et décident de vendre la résidence familiale (l'« Immeuble ») à Otterburn Park dont ils sont propriétaires. Le 22 novembre 2015, ils concluent avec Re/Max, par l'entremise d'Alain Poirier (le « courtier ») un contrat de courtage pour la vente de l'Immeuble avec taux de commission prévu de 4,5%. Au cours des mois qui suivent, le courtier effectue une quarantaine de visites, mais aucune offre n'est présentée.

En février 2016, Madame intente des procédures judiciaires contre Monsieur afin d'obtenir la garde de leurs deux enfants. Le 4 juillet 2016, un jugement de la Cour supérieure (l' « ordonnance ») ordonne que la mise à prix pour la vente de la résidence soit de 249 000 \$ et que toute offre supérieure à 240 000 \$ soit acceptée. Le 22 juillet 2016, Madame et Monsieur concluent une entente révoquant l'ordonnance et par laquelle la première s'engage à donner sa part de l'Immeuble au second pour le solde de l'hypothèque. Monsieur ne pouvant trouver du financement, les clients demandent au courtier de poursuivre les visites pour la vente de l'Immeuble.

En septembre 2016, un acheteur potentiel présente une offre d'achat de 247 000 \$ sur l'Immeuble. Madame l'accepte mais Monsieur la refuse et réitère son intention d'acquérir la part de son ex-conjointe. Le courtier fait valoir que l'ordonnance oblige Monsieur à accepter l'offre d'achat. En novembre 2016, Monsieur ayant finalement obtenu le financement nécessaire, conclut avec Madame un contrat par lequel celle-ci lui cède sa part de l'Immeuble en contrepartie de 111 554,45 \$, représentant la moitié du solde hypothécaire. Le courtier demande alors à ses clients de lui payer sa commission de 4,5%, ce qu'ils refusent. Monsieur allègue que l'ordonnance a été révoquée, qu'il y a eu absence d'une offre d'achat acceptée et une vente, et plaide la validité de l'entente entre les ex-conjoints du 22 juillet 2016. Quant à elle, Madame soutient que si une somme est due au courtier, son ex-conjoint doit l'assumer puisqu'il bénéficie de l'équité de l'Immeuble.

### **Le droit**

Citant la doctrine applicable, le tribunal note que dans l'hypothèse où l'un des propriétaires indivis, partie au contrat de courtage, achète la part de l'autre propriétaire indivis, l'objet du contrat n'est pas encore accompli, et par conséquent, aucune commission n'est due à l'agence ou au courtier. Toutefois, dans le cas présent, une clause-standard du contrat de courtage prévoyait que le courtier conservait le droit à sa commission si les agissements du vendeur durant le mandat avaient été la cause de l'empêchement de la vente. De même, une autre clause prévoyait que le vendeur s'engageait à ne pas offrir l'Immeuble par l'intermédiaire d'une autre personne que le courtier, ou devenir partie à une entente visant la vente, l'échange ou la location de l'Immeuble sans l'intermédiaire du courtier.

Le tribunal doit ainsi déterminer si les clients ont violé ces dispositions du contrat de courtage. La réponse est affirmative. Monsieur a commis une faute contractuelle en refusant de vendre l'Immeuble et en empêchant l'exécution du contrat de courtage après que l'acheteur eut présenté son offre d'achat. Madame est également fautive. Celle-ci voulait vendre sa part de l'Immeuble rapidement, ce qui explique qu'elle a conclu l'entente du 22 juillet 2016, par laquelle elle et son ex-conjoint convenaient de mettre de côté l'ordonnance.

Mais devant l'incapacité de Monsieur d'obtenir du financement, les vendeurs ont demandé au courtier de poursuivre ses démarches. Ce geste, selon la juge, a redonné force à l'ordonnance. Il explique d'ailleurs pourquoi Madame a accepté l'offre de l'acheteur à 247 000 \$, sans avoir toutefois auparavant résilié le contrat de courtage.

Après que Monsieur eut trouvé du financement, Madame est devenue partie à la vente de l'Immeuble sans l'intermédiaire de son courtier et sans l'aviser. De plus, alors que le contrat de courtage était toujours en vigueur, elle a autorisé la vente à Monsieur à un prix inférieur à l'offre présentée par l'acheteur qu'avait trouvé le courtier.

Le tribunal conclut que les services du courtier ont, pour les vendeurs, ni plus ni moins servi qu'à établir la valeur de la propriété et régler ainsi le partage de leur résidence familiale, privant ainsi Re/Max de la rétribution à laquelle elle a droit en vertu du contrat de courtage. Le tribunal condamne ainsi solidairement les clients à payer 11 115 \$, représentant 4,5% de l'offre d'achat (non réalisée) de 247 000 \$.

## **Conclusion**

Les clauses du contrat de courtage protégeaient ici adéquatement le courtier et son agence en prévoyant le maintien du droit à la commission si le vendeur fait échouer la transaction immobilière, et en prohibant au vendeur de vendre l'Immeuble (ou acheter une partie de celui-ci) sans l'intermédiaire du courtier. Non seulement la commission était alors due dès lors que l'offre de l'acheteur éventuel ne s'est pas réalisée, mais elle l'était solidairement par les deux clients, dont le comportement avait violé les termes du contrat de courtage en empêchant l'exécution de celui-ci.

*La firme Dufour, Mottet Avocats est en mesure de vous conseiller par l'entremise de plusieurs de ses avocats, en droit immobilier et autres domaines de droit.*

**Richard Dufour, associé**  
[rdufour@dufourmottet.com](mailto:rdufour@dufourmottet.com)

**Lisette Lafontaine, avocate**  
[llafontaine@dufourmottet.com](mailto:llafontaine@dufourmottet.com)

**Jean Marius Mottet, associé**  
[jmmottet@dufourmottet.com](mailto:jmmottet@dufourmottet.com)

**Sébastien Matte, avocat**  
[smatte@dufourmottet.com](mailto:smatte@dufourmottet.com)

**Carole Tremblay, associée**  
[ctremblay@dufourmottet.com](mailto:ctremblay@dufourmottet.com)

**Stéphanie Chartray, avocate**  
[schartray@dufourmottet.com](mailto:schartray@dufourmottet.com)

**Richard Letendre, associé**  
[rletendre@dufourmottet.com](mailto:rletendre@dufourmottet.com)

**Laurie Meitin, avocate**  
[lmeitin@dufourmottet.com](mailto:lmeitin@dufourmottet.com)

**Annie Cadieux, associée**  
[acadieus@dufourmottet.com](mailto:acadieus@dufourmottet.com)

**Hubert Villeneuve, avocat**  
[hvilleneuve@dufourmottet.com](mailto:hvilleneuve@dufourmottet.com)

2550, boulevard Daniel-Johnson, bureau 400, Laval (Québec) H7T 2L1

☎ : (450) 686-8525 - 📠 : (450) 686-8516

✉ [www.dufourmottet.com](http://www.dufourmottet.com)