

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD
LOCALITÉ DE GRANBY
« Chambre civile »

N° : 460-22-007124-233

DATE : 15 novembre 2024

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DENIS LAPIERRE, J.C.Q.

GROUPE SUTTON ACTUEL INC.

Demanderesse

C.

FERME DOMINIQUE INC.

Défenderesse

JUGEMENT

[1] Les parties sont liées par un contrat de courtage immobilier comportant une stipulation d'irrévocabilité. La question en litige consiste à déterminer si cette stipulation emporte renonciation du client au droit de résiliation prévu par l'article 2125 du *Code civil du Québec* (ci-après : « C.c.Q. »).

[2] S'appuyant sur le libellé de la clause et les circonstances de sa conclusion, la demanderesse Groupe Sutton Actuel soumet que c'est le cas.

[3] De son côté, Ferme Dominique est tellement convaincue du contraire qu'elle réclame à son tour 25 000 \$ pour abus de procédure.

Analyse et décision

[4] Ferme Dominique base principalement sa position sur le jugement de la Cour supérieure dans l'affaire *Gestion David Couture inc. c. Sucrierie la Coulée d'or inc.*¹ rendu par l'honorable Sébastien Pierre-Roy.

[5] Pour le Tribunal, trois éléments importants distinguent l'affaire à l'étude de l'affaire *la Coulée d'or*² :

- Les circonstances entourant la conclusion de la clause d'irrévocabilité
- La personnalité du représentant de la défenderesse, Robert Swain
- La fiabilité du témoignage de la représentante de la demanderesse, Sara De Grady

1. Les circonstances

[6] La clause d'irrévocabilité en litige est la même que celle de *la Coulée d'or*³. En fait, les demandeurs en présence dans les deux dossiers sont très proches. Le David Couture de la demanderesse Gestion David Couture inc. est l'associé et le conjoint de Sara De Grady, représentante de Groupe Sutton Actuel en l'instance.

[7] Les deux sont courtiers immobiliers et, bien qu'ils agissent à travers leur compagnie de gestion respective via une firme de courtage, toutes leurs inscriptions sont communes.

[8] Dans les deux cas, le contrat à la base de leur action utilise le formulaire « CONTRAT DE COURTAGE EXCLUSIF – VENTE IMMEUBLE » de l'OACIQ⁴.

[9] Le formulaire comporte certaines clauses préimprimées et d'autres qui doivent être complétées au traitement de texte ou à la main, selon les particularités de chaque dossier.

[10] Parmi les clauses préimprimées se trouve celle portant le numéro 2.1, qui spécifie : « À moins de stipulation contraire à la clause 11.1, le présent contrat peut être résilié. ».

[11] La clause 11.1, intitulée « AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS », est de celles qui doivent être remplies au cas par cas. Le contrat à l'étude comporte comme première addition le sous-paragraphe A) : « *Le présent contrat est irrévocable* », ajouté au

¹ 2023 QCCS 2254.

² Id.

³ Id.

⁴ Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

traitement de texte. Les autres sous-paragraphes sont manuscrits. La situation était identique dans l'affaire *la Coulée d'or*⁵.

[12] Sara De Grady en explique la raison : tous les mandats de courtage signés par elle ou David Couture comportent à l'avance la condition d'irrévocabilité, celle-ci étant essentielle à leur acceptation de tout tel mandat. Cela vise à éviter qu'ils investissent temps et argent dans un dossier, ce qui se produit principalement en début de mandat, pour qu'il leur soit ensuite retiré avant d'avoir pu récolter le fruit de leur labeur.

[13] La stipulation d'irrévocabilité est claire et nul ne saurait la qualifier d'ambiguë.

[14] Toutefois, cela ne suffit pas toujours pour mettre de côté le droit du client à la résiliation unilatérale d'un contrat de service que lui reconnaît l'article 2125 C.c.Q.

[15] Selon l'arrêt *Steve Brown* de la Cour d'appel⁶, sur lequel s'appuie le juge Pierre-Roy dans l'affaire *la Coulée d'or*⁷, la renonciation au droit reconnu par l'article 2125 C.c.Q., bien qu'il ne soit pas d'ordre public, doit être claire et non équivoque. Le client qui y renonce doit le faire en pleine connaissance des conséquences et effets de sa décision.

[16] La Cour d'appel ajoute que la stipulation d'irrévocabilité dans un contrat n'est pas toujours décisive pour qualifier la renonciation de claire et non équivoque. Tout dépend des faits et des circonstances propres à chaque affaire.

[17] Appliquant ce jugement, le juge Pierre-Roy va un peu plus loin dans l'affaire *Coulée d'or*⁸. Dans le cas particulier du mandat de courtage, il ajoute les importantes obligations déontologiques du courtier en matière d'information et de conseil.

[18] Au chapitre des circonstances propres à chaque cas, la Cour d'appel retient la durée potentielle du contrat de courtage à l'étude. Dans l'affaire *Steve Brown*⁹, le contrat stipulait qu'il prendrait fin à une date précise ou à la complétion du projet du client, selon la plus tardive des deux éventualités. Une fois passée la date initiale, le contrat pouvait donc durer indéfiniment.

[19] La Cour d'appel précise que « *la durée potentielle de ce contrat exigeait que la volonté des parties fasse l'objet de l'expression de leur intention dans des termes clairs et non équivoques.* » Un peu plus loin, elle ajoute que compte tenu de la longue durée potentielle du contrat en l'espèce et du fait que la preuve ne révélait aucune discussion entre les parties au sujet de la renonciation au droit de résilier le contrat, la stipulation d'irrévocabilité était insuffisante pour conclure à une telle renonciation.

⁵ Précitée note 1.

⁶ *Steve Brown Machinerics Solutions (SBMS) inc. c. Groupe Sutton Excellence inc.*, 2021 QCCA 302.

⁷ Précitée note 1.

⁸ Id.

⁹ Précitée note 6.

[20] Quant à l'affaire *la Coulée d'or*¹⁰, le juge Pierre-Roy retient à titre de circonstances pertinentes le témoignage de la défenderesse voulant que la clause d'irrévocabilité ne lui ait pas été lue ni expliquée, ce qui aurait attiré son attention. Ce faisant, il préfère cette version à celle du courtier, qu'il rejette pour manque de fiabilité.

[21] Les circonstances de la présente affaire sont différentes.

[22] Contrairement à celui de l'affaire *Steve Brown*¹¹, le terme du contrat à l'étude n'est pas indéfini ou, comme le qualifie la Cour d'appel, aléatoire. Il comporte une date de fin précise, le 31 décembre 2023.

[23] À la différence des faits relatés dans les jugements *Steve Brown*¹² et *Coulée d'or*¹³, les termes du contrat en litige dans la présente instance ont été lus un à un au représentant d'alors de la défenderesse, Robert Swain.

[24] Tout comme Sara De Grady, celui-ci confirme qu'elle a lu le contrat au complet avec lui, « *clause par clause* ». Il l'a « *lu d'un bout à l'autre avec madame De Grady* ».

[25] Cela inclut forcément la mention de l'article 2.1 (« *À moins de stipulation contraire à la clause 11.1, le présent contrat peut être résilié* ») et la déclaration incluse à ladite clause 11.1 (« *Le présent contrat est irrévocable* »).

[26] On remarquera que, si la clause 11.1 parle d'irrévocabilité, la clause 2.1 traite de résiliation.

[27] Ainsi, en lisant de concert la clause 11.1 avec la clause 2.1 (la seconde renvoie nommément à la première) on ne peut que comprendre que l'irrévocabilité mentionnée à la clause 11.1 ne peut que faire obstacle à la faculté de résiliation que permettrait sans elle la clause 2.1.

[28] Bien sûr, la subtilité, même si lecture lui en est faite, peut échapper à un lecteur profane ou peu aguerri face auquel le courtier immobilier serait en position de force, ce qui justifie ses obligations déontologiques.

[29] Cela conduit à la seconde question, celle de la personnalité du cocontractant.

2. *La personnalité de Robert Swain*

[30] Robert Swain n'est pas le dernier venu. Sa feuille de route est impressionnante. Diplômé de l'Université Concordia (alors nommée Sir-George-Williams) en affaires avec

¹⁰ Id.

¹¹ Précitée note 6.

¹² Id.

¹³ Précitée note 1.

une spécialisation en marketing, il a aussi suivi une formation en marketing exécutif en Ontario.

[31] Il a fait carrière dans le domaine bancaire pendant huit ans, d'abord en marketing puis comme directeur de succursale.

[32] Il a ensuite travaillé une quinzaine d'années dans l'alimentation, notamment chez le géant Heinz, où il était impliqué dans les ventes mondiales de sirop d'érable. Il a fini par acheter la division, qu'il a possédée pendant neuf ans. Il a aussi œuvré au redressement et à la vente d'une entreprise de production de canneberges.

[33] Jusqu'à sa retraite, il a ensuite été consultant, ou plus précisément directeur général sous contrat de consultant. Sa spécialité était le redressement d'entreprises en difficulté, ce qui incluait les ventes, la rationalisation, les dépenses, la production, bref tout ce qui fait la différence entre une entreprise déficitaire et une entreprise rentable. Il a contribué à des achats ou à des fusions d'entreprises et a possédé quelques résidences au fil du temps.

[34] Entretemps, il a exploité l'érablière en litige pendant quelques années.

[35] Bref, Sara De Grady avait face à elle un cocontractant sophistiqué, un homme d'affaires aguerri dont les compétences en matière contractuelle étaient au moins égales aux siennes.

[36] Jamais, dans son témoignage crédible et nuancé, il n'a par ailleurs affirmé ou laissé entendre qu'il a mal compris les clauses 2.1 et 11.1 du contrat de courtage ou qu'il n'a pas réalisé que ces clauses le privaient du droit de résilier.

[37] La preuve révèle même qu'il n'aimait pas beaucoup l'idée d'un mandat qui ne se terminerait que le 31 décembre 2023. Dans un courriel du 9 février 2022, douze jours avant de prendre connaissance et de signer le mandat de courtage, il questionne Sara De Grady sur cette question. Le même jour, elle lui répond que cette date tient compte du délai de vente d'une telle propriété et des investissements publicitaires qu'elle compte y investir¹⁴.

[38] Lors de la rencontre conduisant à la signature du contrat de courtage, le 21 février 2022, monsieur Swain fait inclure plusieurs sous-paragraphes à la clause 11.1. Il y est notamment question de la possibilité de procéder par vente d'actifs ou d'actions, d'une commission réduite en cas de vente à certaines personnes, de la solvabilité des acheteurs et du fait que la vente serait aux risques et périls de l'acheteur.

[39] Bien que confirmant avoir pris connaissance de la stipulation d'irrévocabilité du contrat, il réitère ne pas avoir soulevé d'objection sur place.

¹⁴ Pièces D-5 et D-12.

[40] Il y a tout de même repensé une fois de retour chez lui. Il témoigne avoir exprimé cette préoccupation à madame De Grady, qui lui a réexpliqué que c'était sa manière de fonctionner et qu'elle n'aurait pas accepté le mandat de courtage sans cette condition, de peur d'investir pour rien temps et argent dans un dossier qu'on ne lui donnerait pas la chance de mener à terme. Il semble s'être satisfait de cette explication puisqu'il n'y est pas revenu.

[41] Il n'en demeure pas moins que, le 26 février 2022, à peine trois jours après la mise en ligne de la fiche descriptive P-10, monsieur Swain adresse à Sara De Grady un courriel lui adressant un certain nombre de reproches peu compatibles, il faut le reconnaître, avec le contrat de courtage. Il lui demande le retrait immédiat de l'inscription jusqu'au retour de vacances de madame De Grady, partie entretemps en Martinique.

[42] Le Tribunal retient de la preuve prépondérante que des communications téléphoniques ont ensuite lieu entre monsieur Swain et madame De Grady¹⁵, au cours desquelles cette dernière lui réitère l'irrévocabilité du mandat et sa justification. On finit par convenir de simplement retirer l'immeuble du marché, au moyen du formulaire P-8 signé à distance par toutes les parties dès le 27 février 2022.

[43] Le formulaire P-8, provenant également de l'OACIQ, comporte la condition préimprimée M6.1 : « *Toutes les autres conditions du formulaire identifié à M1 (le contrat de courtage) demeurent inchangées* » en plus de la clause ajoutée M5 contenant les mots « *le contrat demeure en vigueur jusqu'à son expiration pour tous les autres droits et obligations qui y sont prévus* ».

[44] Monsieur Swain appose sa signature à cette entente par voie électronique le 27 février 2022, moins d'une demi-heure après madame De Grady et David Couture.

[45] Les parties échangent ensuite quelques courriels visant à fixer un rendez-vous pour une rencontre en personne ou en virtuel, afin de « *repartir notre projet* » selon les mots du 6 mars 2022 de Robert Swain¹⁶. Le même jour, madame De Grady offre un téléphone conférence au cours de la semaine suivante, ce à quoi Robert Swain acquiesce avant de revenir à la charge par courriel du 10 mars visant la fin de semaine suivante (donc le 12 ou le 13 mars 2022). Madame De Grady, qui a répondu à tous les courriels précédents de monsieur Swain, prétend n'avoir jamais reçu celui-là.

[46] Cinq jours plus tard, alors que Sara De Grady est toujours en Martinique, elle reçoit un courriel de l'avocat de Robert Swain, qui allègue un bris de confiance irréparable et met un terme au mandat de courtage, le considérant résilié.

¹⁵ Elle détiendrait confirmation de ces conversations téléphoniques dans le registre des appels de son téléphone cellulaire.

¹⁶ Pièce D-13.

[47] Il est à noter qu'à ce moment, même représenté par avocat, Robert Swain n'allègue pas la survie de son droit à la résiliation en vertu de l'article 2125 C.c.Q. Il avance plutôt une résiliation pour cause, sur la base d'une exécution imparfaite de son mandat par Sara De Grady.

[48] Le Tribunal s'empresse toutefois de noter que ce motif n'est pas soutenu par la preuve. À l'instar de celle étudiée par le juge Pierre-Roy dans l'affaire *la Coulée d'or*¹⁷, la preuve tend plutôt à démontrer l'exécution diligente de ses obligations par Sara De Grady, en conformité avec les termes de son mandat de courtage.

[49] Rien dans le contrat P-3 ne prévoyait de report dans la publication de la fiche descriptive ou la date de mise en marché, non plus qu'une préautorisation du client à cet égard. Les photos utilisées dans la fiche descriptive provenaient de monsieur Swain et ont été utilisées avec sa permission car elles donnaient un meilleur aperçu de la propriété que les photos prises en hiver par madame De Grady. Si monsieur Swain avait en tête d'autres attentes, elles ne sauraient faire obstacle à l'écrit valablement fait intervenu entre les parties¹⁸ et leur contenu n'a pas percolé dans la preuve entendue à l'audience.

3. *La fiabilité du témoignage de Sara De Grady*

[50] Finalement, à l'inverse de celui de David Couture dans l'affaire *la Coulée d'or*¹⁹, le témoignage de Sara De Grady ne souffre d'aucun déficit de fiabilité.

[51] Comme celui de monsieur Swain, il est affirmatif, précis, crédible et démontre une bonne mémoire des événements.

[52] À certains égards, il lui est même supérieur. Ainsi est-il peu probable qu'après le courriel D-1 énonçant l'insatisfaction de monsieur Swain, la première et seule réponse qu'il ait reçue ait été le formulaire de mise hors marché P-8, qu'il aurait signé sans plus d'explication et à distance, quelques minutes après sa rédaction et sa signature en Martinique par Sara De Grady et David Couture.

[53] Ainsi en est-il de sa volte-face entre les courriels du 6 et du 10 mars (où il exprime son désir de « *repartir notre projet* » et d'organiser une rencontre la fin de semaine suivante) et la mise en demeure de l'avocat transmise seulement cinq jours plus tard.

[54] Force est également de constater que les reproches qu'il adresse à Sara De Grady dans son courriel du 26 février et à travers la mise en demeure du 15 mars sont peu convaincants et peu en rapport avec les obligations inscrites au mandat de courtage, qu'il a pourtant lu et négocié d'un bout à l'autre avec Sara De Grady.

¹⁷ Précitée note 1.

¹⁸ Article 2863 C.c.Q.

¹⁹ Précitée note 1.

Conclusion

[55] De tout cela, le Tribunal retient que la présente affaire se distingue des dossiers *Steve Brown*²⁰ et *la Coulée d'or*²¹.

[56] Le témoignage de la demanderesse est solide et fiable.

[57] Son client est un interlocuteur sophistiqué jouissant d'une longue expérience dans le domaine des affaires.

[58] Chacune des clauses du contrat lui a été lue et rien dans la preuve ne donne à penser qu'il ne réalisait pas la portée des clauses qu'il a signées. Au contraire, tout indique qu'il comprenait ce à quoi il s'engageait, même si la date d'expiration du mandat soulevait quelques questionnements auxquels il a obtenu réponse.

[59] Pour le Tribunal, cette affaire se rapproche davantage de celle rapportée par le juge Pierre Simard dans l'affaire *Bernard c. Re/Max 1^{er} Choix*²². À la lumière de l'arrêt *Steve Brown*²³, le juge Simard y donne effet à une clause d'irrévocabilité similaire à celle à l'étude, contenue à la même clause 11.1 du même formulaire de mandat de courtage signé par un comptable et homme d'affaires averti.

[60] Bien qu'issue de la division des petites créances, cette décision circonscrit les enjeux et motive sa conclusion d'une manière transposable à la présente affaire.

La demande reconventionnelle

[61] Bien entendu, compte tenu de la décision à laquelle le Tribunal en arrive dans la demande principale, la demande reconventionnelle ne saurait être accueillie et doit être rejetée.

[62] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[63] **ACCUEILLE** en partie la réclamation ;

[64] **CONDAMNE** la défenderesse Ferme Dominique inc. à payer à la demanderesse Groupe Sutton Actuel inc. la somme de 55 119,02 \$ avec intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue par l'article 1619 du *Code civil du Québec* et ce, à compter du 24 avril 2023, date d'expiration de la mise en demeure P-6 ;

[65] **REJETTE** la demande reconventionnelle ;

²⁰ Précitée note 6.

²¹ Précitée note 1.

²² 2022 QCCQ 4629.

²³ Précitée note 6.

[66] **LE TOUT** avec frais de justice contre la défenderesse.

Denis Lapierre, J.C.Q.

Me Jocelyn Bélisle
Jocelyn Bélisle avocat
Avocat de la demanderesse

Me Charlotte Oger-Chambonnet
Spiegel Sohmer
Avocate de la défenderesse

Date d'audience : 9 octobre 2024