

COUR DU QUÉBEC

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

N° : **200-22-092369-222**

DATE : 13 novembre 2024

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE CHRISTIAN BOUTIN J.C.Q. (JB5161)

**GERBECO INC.
MARC GERMAIN**

Demandeurs

c.

**AXCÈS TRIGONE LE NICOLAS S.E.C.
AXCÈS TRIGONE LE MAIZERETS S.E.C.
AXCÈS TRIGONE LE GUILLAUME S.E.C.
9387-4113 QUÉBEC INC.
9349-6347 QUÉBEC INC.**

Défenderesses

JUGEMENT

APERÇU

[1] Les demandeurs, M. Marc Germain et Gerbeco inc. (« Gerbeco »), réclament 18 050,34 \$¹ dans une action sur compte à l'encontre des défenderesses Axcès Trigone Le Nicolas, s.e.c. (« AT Nicolas »)², Axcès Trigone Le Maizerets s.e.c. (« AT Maizerets »)³, Axcès Trigone Le Guillaume s.e.c. (« AT Guillaume »)⁴, 9387-4113 Québec inc. (« 9387 ») et 9349-6347 Québec inc. (« 9349 »).

[2] Les demandeurs soutiennent avoir rendu des services de location immobilière en ayant trouvé des locataires pour des appartements situés dans des immeubles neufs appartenant aux défenderesses. Ils soumettent que certaines factures seraient toujours impayées.

[3] Les défenderesses, qui se portent demanderesses reconventionnelles à hauteur de 33 590,33 \$, objectent que les demandeurs (1) ont réclamé des commissions supplémentaires non autorisées à la suite des cessions de baux, (2) ont perçu des locataires des sommes qu'ils devaient leur remettre et (3) ont refusé de payer, en tant que locataires eux-mêmes, un loyer.

[4] Voilà donc, succinctement campées, la nature de l'affaire de même que les prétentions des parties.

LE CONTEXTE

[5] Le demandeur Marc Germain se présente comme « *consultant immobilier* ». Il témoigne être actif depuis longtemps à ce titre et avoir géré à ce jour la location d'une cinquantaine de projets (« *start-ups* ») immobiliers, « *dans le neuf* », précise-t-il.

[6] C'est ainsi qu'il aurait contribué à la signature de « *plus de 3 000* » baux résidentiels immobiliers.

[7] Il a fondé Gerbeco, active dans les « *services de location* », le 6 août 2013⁵. Il précise que M. Noël Villeneuve et madame Lyne Jomphre ont œuvré un certain temps comme employés de Gerbeco.

[8] Il explique qu'un dénommé Gilles Pelletier était impliqué dans les deux projets immobiliers d'AT Nicolas et AT Maizerets et l'aurait approché en 2019, et ce, afin de lui confier la tâche de trouver des locataires pour lesdits projets, chacun comprenant alors une centaine d'unités à louer.

¹ Au terme d'un amendement à la baisse fait lors de l'audition, la demande introductive d'instance faisant état d'un quantum de 28 689,29 \$.

² Dont le commandité est 9395-7305 Québec inc.

³ Dont le commandité est 9400-7317 Québec inc.

⁴ Dont le commandité est 9421-6850 Québec inc.

⁵ Pièce P-1.

[9] Il affirme que M. Pelletier agissait à titre d'intermédiaire entre lui et M. Patrice St-Pierre de même que madame Marie-Pier Racine.

[10] Les défenderesses n'ont pas nié à l'audition que M. Pelletier avait autorité afin de négocier en leur nom.

[11] Incidemment, ni MM. Pelletier et St-Pierre ni madame Racine n'ont-ils été appelés à témoigner dans la présente affaire. Les défenderesses n'ont cité comme témoin que M. Steeve Lavoie, directeur de Gestion Localia et gestionnaire d'immeubles à Québec, qui n'était pas en poste à l'époque des faits pertinents.

[12] Parlant des défenderesses, le Tribunal note des extraits du Registre des entreprises (« REQ ») ce qui suit :

- Axcès Nicolas a été immatriculée le 1^{er} avril 2019, exploite un établissement sis au 31 rue du Cardinal Maurice-Roy, à Québec, utilise les raisons sociales Axcès Trigone Le Nicolas s.e.c., Espaces Lokalia, Vivaxcès Lévis – Le Nicolas et ses bénéficiaires ultimes sont MM. Patrice St-Pierre et Serge Rouillard⁶;
- Axcès Maizerets a été immatriculée le 28 juin 2019, exploite un établissement sis au 1560, avenue d'Estimauville, à Québec, utilise les raisons sociales Axcès Trigone Le Maizerets s.e.c., Espaces Lokalia, Vivaxcès Québec – Quartier Maizerets et ses bénéficiaires ultimes sont MM. Patrice St-Pierre et Serge Rouillard⁷;
- Axcès Guillaume a été immatriculée le 23 juillet 2020, exploite un établissement sis au 31 rue du Cardinal Maurice-Roy⁸, à Québec, utilise les raisons sociales Axcès Trigone Le Guillaume s.e.c., Espaces Lokalia, Vivaxcès Lévis – Le Guillaume et ses bénéficiaires ultimes sont MM. Patrice St-Pierre et Serge Rouillard⁹;

[13] L'adresse du domicile de chacune de ces trois entités est le 1981, rue Bernard-Pilon, à Beloeil.

[14] Les deux autres défenderesses, soit 9387 et 9349, sont également domiciliées à la même adresse. MM. St-Pierre et Rouillard en sont aussi les administrateurs. Elles sont toutes deux actives dans la « *promotion et construction d'autres types de construction résidentielles* » et aucun établissement spécifique ne fut déclaré au REQ.

⁶ Pièce P-2.

⁷ Pièce P-3.

⁸ Soit la même adresse que Axcès Nicolas.

⁹ Pièce P-4.

[15] Monsieur Germain ajoute s'être déplacé en juin 2019 à Beloeil afin de négocier une entente avec M. St Pierre. L'entente, non écrite, prévoyait essentiellement que M. Germain allait se voir payer les commissions suivantes à la signature de baux d'appartements, à savoir :

- 525 \$ pour un bail de 1 an;
- 625 \$ pour un bail de 2 ans;
- 725 \$ pour un bail de 3 ans.

[16] Monsieur Germain affirme que cette entente couvrait initialement 2 projets immobiliers et que 2 autres projets s'ajouteront.

[17] Il ne précise pas qui de lui ou de Gerbeco était partie à l'entente, le Tribunal notant toutefois que les factures déposées en preuve indiquent Gerbeco comme émettrice.

[18] Monsieur Germain explique qu'il fut en outre entendu avec M. Pelletier que les acomptes ou dépôts de 500 \$ effectués par les nouveaux locataires lors de la réservation de chacune des unités locatives allaient être conservés par Gerbeco, et ce, à titre d'avances sur ses commissions.

[19] Les 10 factures déposées en preuve¹⁰ illustrent bien pareil *modus operandi*, M. Germain indiquant qu'il « *faisait une conciliation avant de faire les factures* ».

[20] Monsieur Germain témoigne « *qu'il fallait que les acomptes soient pris à Québec plutôt qu'à Montréal pour une question de délai* ». Il ajoute que « *c'était moins compliqué de faire du compte à compte* », en faisant référence au fait que les factures faisaient déduction des acomptes reçus.

[21] Il ajoute que les 3 défenderesses AT s'occupaient par la suite de faire le suivi avec les locataires relativement au paiement des loyers : « *Aussitôt que le bail est signé, l'administration de Trigone prévoit la relève* », de dire M. Germain.

[22] Monsieur Germain témoigne que des 10 factures, toutes émises par Gerbeco, seulement 2 furent entièrement acquittées.

[23] Il explique que les relations entre lui et les 3 défenderesses AT se détérioreront graduellement, principalement à compter du moment où « *Trigone¹¹ commencera à demander de prélever elle-même des acomptes* ».

¹⁰ Pièce P-7, en liasse.

¹¹ Il s'agit de la même entreprise pour les différents projets immobiliers aux yeux de M. Germain.

[24] Contre-interrogé, il niera avoir été congédié et indique avoir quitté volontairement : « *c'était intravaillable (sic), Trigone changeait les règles en cours de route, c'était intenable* ».

[25] Il ajoute avoir par ailleurs décidé, puisqu'impayé par les défenderesses AT, de cesser de payer le loyer d'un appartement qu'il occupait dans un immeuble sis sur la Route des Rivières à Lévis et appartenant à AT Nicolas et dont le bail était au nom de Gerbeco, lui-même étant alors intervenu à titre de caution.

[26] Il y a d'ailleurs eu un dossier ouvert au TAL et c'est par jugement daté du 28 septembre 2022 que M. le juge administratif Stéphan Samson a disposé de l'affaire, condamnant les demandeurs, dont M. Germain à titre de caution, à payer 13 950 \$ plus intérêt majoré de l'indemnité additionnelle à AT Nicolas.

[27] Incidemment, le juge administratif Samson indique, au paragraphe 4 de ses motifs : « *Après avoir entendu les prétentions de chacune des parties, le Tribunal conclut qu'il n'y a pas lieu de suspendre la présente instance puisque le litige initié devant la Cour du Québec¹² n'implique pas toutes les mêmes parties et repose sur un contrat d'entreprise qui n'a pas de lien avec le bail* ».

[28] Voilà donc, essentiellement, la teneur de la preuve offerte dans cette affaire, dont il y a maintenant lieu de faire l'analyse.

ANALYSE

[29] Il s'agit de déterminer si les demandeurs ont fait la preuve du contrat intervenu de même que de l'existence d'arrérages leur étant dus.

[30] Tout d'abord, les défenderesses n'ont pas contesté la survenance d'un contrat négocié entre MM. Germain et Pelletier.

[31] Cela dit, aucun écrit ne vient constater le contrat, lequel est intervenu oralement (art. 1385 du *Code civil du Québec*, « C.c.Q. »), au terme de la preuve offerte, entre les 3 défenderesses AT et Gerbeco, les factures ayant été émises, nous l'avons vu, par cette dernière.

[32] Monsieur Germain personnellement n'est donc pas partie à l'entente, de même que les défenderesses 9387 et 9349 (art. 1440 C.c.Q.).

[33] Gerbeco soumet 10 factures, dont 8 demeurent impayées. Ces factures font mention des honoraires convenus précités de 525 \$, 625 \$ et 725 \$, selon que l'appartement est loué pour 1 an, 2 ans ou 3 ans, de même que des dépôts ou acomptes de 500 \$.

¹² Soit la présente instance.

[34] Hormis la présence de doublons, ces factures n'ont pas fait l'objet d'une contestation étoffée par une preuve prépondérante et convaincante (art. 2803-2804 C.c.Q.), pareille preuve ayant plutôt été apportée par la demande, laquelle a prouvé ses allégations essentielles.

[35] Cela dit, l'avocat des défenderesses a tenté de démontrer que Gerbeco avait accepté de réduire les honoraires lui étant payables. Or, force est de constater que c'était nettement dans une dynamique de tentative de règlement qu'une réduction fut évoquée, sans succès et donc sans suite. Le Tribunal retient le témoignage de M. Germain à ce sujet (art. 2845 C.c.Q.).

[36] Gerbeco a déposé le tableau P-9, lequel collige sa réclamation concernant les 4 immeubles visés par l'entente intervenue, à hauteur de 18 050,34 \$.

[37] Les défenderesses AT déposent de leur côté le tableau D-4, basé en grande partie sur celui confectionné par la demande, invitant à prendre en considération les doublons évoqués précédemment.

[38] À ce sujet, la demande n'a pas convaincu le Tribunal que l'entente intervenue avec les défenderesses visaient les cessions ou renouvellements de bail en plus des signatures initiales. En fait, la présence de trois catégories, soit 1 an, 2 ans et 3 ans, milite plutôt dans le sens contraire. Il se dégage en outre de la preuve offerte que les services des demandeurs avaient été retenus pour trouver initialement des locataires et que la suite des choses relevaient des rapports dorénavant établis entre ces locataires et leurs locatrices.

[39] Il y a donc lieu de tenir compte des doublons, soit 11 au total, dont 9 à 525 \$ et 2 à 625 \$, pour un total de 5 975 \$, qui sont donc à retrancher de la réclamation de 18 050,34 \$, laissant ainsi un solde de 12 075,34 \$.

[40] Quant à la demande reconventionnelle, aucune preuve prépondérante et convaincante ne fut apportée à son soutien en ce qui concerne la perception non autorisée de sommes, les personnes ayant participé à la confection des listes soumises en défense et pouvant avoir été impliquées à l'époque pertinente n'ayant pas été appelées à témoigner.

[41] S'agissant du volet de la demande reconventionnelle relatif aux commissions supplémentaires non autorisées à la suite des cessions de baux, rappelons que le Tribunal en a déjà tenu compte en prenant en considération les doublons précités.

[42] Enfin et concernant le volet relatif au refus des demandeurs de payer le loyer d'un appartement dont M. Germain bénéficiait, le Tribunal se doit de tenir compte de la compétence du TAL en semblable matière.

[43] Il y a également lieu de mentionner, comme le relevait d'ailleurs le juge administratif Samson, que le bail résidentiel dont il était question n'était pas tributaire du contrat intervenu entre Gerbeco et AT Nicolas dont il est question en l'espèce.

[44] En outre, il n'y a pas totale adéquation des parties impliquées et M. Germain ne pouvait se faire lui-même justice.

[45] De plus, il a été mentionné par l'avocat des demandeurs qu'une demande de permission d'en appeler aurait été logée auprès de la Cour et mise en suspend par celle-ci en attente du présent jugement. Toutefois, aucune procédure ou décision en ce sens n'a-t-elle été déposée au Tribunal.

[46] Aussi, le Tribunal en vient-il à la conclusion qu'il n'y a pas lieu, dans un tel contexte et faute de certitude quant aux éléments requis, de prononcer et opérer compensation entre les parties.

[47] Reste la question de la solidarité, le Tribunal rappelant ici l'article 1525 C.c.Q., à l'effet que la solidarité se présume entre les débiteurs d'une obligation contractée pour le service ou l'exploitation d'une entreprise, soit une activité économique organisée consistant ici en la prestation de services.

[48] Qu'en est-il en l'espèce?

[49] La preuve illustre que les trois défenderesses AT comptaient les mêmes bénéficiaires ultimes, étaient contrôlées par les mêmes personnes et actives dans le même domaine, utilisaient des raisons sociales communes et fonctionnaient de façon complémentaire et organisée, en ayant recours, par exemple, au même gestionnaire de location, soit Gerbeco.

[50] Dans un tel contexte, il y a lieu de considérer les trois défenderesses AT comme solidaires des obligations contractées en l'espèce pour l'exploitation de leur entreprise.

[51] Enfin, l'avocat des demandeurs a soumis, lors de l'audition, qu'il y a eu manquement important de la part des défenderesses dans le déroulement de l'instance, reprochant notamment à son confrère d'avoir changé les témoins annoncés et d'avoir eu recours à des tactiques déloyales. Aussi a-t-il réclamé à ce titre un montant de 2 000 \$, invoquant en cela l'article 342 du *Code de procédure civile* (« C.p.c. »).

[52] Avec égards, bien que la relation entre les avocats paraissait certes difficile et conflictuelle, le Tribunal n'a toutefois pas relevé de comportement ou manquement suffisamment grave afin d'affecter substantiellement le déroulement de l'instance, les désaccords notés étant plutôt somme toute inhérents à la pratique du litige et n'ayant pas entraîné de conséquences pouvant justifier réparation.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE partiellement la demande introductive d'instance, en ce qui concerne la demanderesse Gerbeco inc.;

CONDAMNE, de façon solidaire, les défenderesses Axcès Trigone Le Nicolas s.e.c., Axcès Trigone Le Maizerets s.e.c. et Axcès Trigone Le Guillaume s.e.c., à payer **12 075,34 \$** à la demanderesse Gerbeco inc., avec intérêt au taux légal, majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce, à compter du 8 septembre 2022.

REJETTE la demande introductive d'instance de Gerbeco inc. quant aux défenderesses 9387-4113 Québec inc. et 9349-6347 Québec inc.;

REJETTE la demande introductive d'instance en ce qui concerne le demandeur Marc Germain;

LE TOUT avec frais de justice en faveur de la demanderesse Gerbeco inc.

CHRISTIAN BOUTIN J.C.Q.

Date d'audience : 7 juin 2024

M^e Guillaume Lavoie
Pour les demandeurs

M^e Philippe-Louis Tremblay
Pour les défenderesses