

## COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-024939-142  
(500-17-065736-111)

DATE : Le 8 juillet 2016

---

**CORAM : LES HONORABLES GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.A.  
MARK SCHRAGER, J.C.A.  
ROBERT M. MAINVILLE, J.C.A.**

---

**ANTOINE OHANNESSIAN  
LEON-KARNIK OHANNESSIAN**  
APPELANTS – défendeurs / demandeurs reconventionnels  
c.

**SERVICES IMMOBILIERS GESTRAM INC.,  
f.a.s.r.s. SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY QUEBEC**  
INTIMÉE – demanderesse / défenderesse reconventionnelle  
**COLIN WORRELL**  
INTIMÉ – demandeur en reprise d'instance

---

### ARRÊT

---

[1] Les appelants Antoine et Leon-Karnik Ohannessian se pourvoient contre un jugement rendu séance tenante le 21 novembre 2014 (motifs transcrits révisés le 4 décembre 2014) par la Cour supérieure, district de Montréal (l'honorable Lucie Fournier) (2014 QCCS 5918), qui les condamne solidairement à payer à l'intimé Colin Worrell la somme de 76 800 \$, avec intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue par la loi et rejette leur demande reconventionnelle en remboursement de leurs frais extrajudiciaires.

[2] Le litige concerne une commission qui serait due en vertu d'un contrat de

courtage immobilier conclu avec l'intimée Services immobiliers Gestram inc., f.a.s.r.s. Sotheby's International Realty Quebec (« Sotheby's »).

### **Contexte**

[3] Le 1<sup>er</sup> mars 2010, les appelants signent un contrat de courtage exclusif avec l'intimée Sotheby's pour la vente d'un immeuble situé au 8810, boul. Marie-Victorin à Brossard. L'intimé Colin Worrell œuvre alors à titre d'agent immobilier auprès de Sotheby's; c'est principalement lui qui s'occupe de la vente de l'immeuble. Le contrat de courtage stipule, notamment, que sa durée est du 1<sup>er</sup> mars 2010 au 28 février 2011, que le prix demandé pour l'immeuble est de 1 280 000 \$, que certains biens sont exclus de la vente, qu'une commission de 6 % du prix de vente est payable à Sotheby's lors de la vente, que l'immeuble sera vendu sans garantie légale, qu'il pourra être loué pendant la durée du contrat et que les locataires devront délaisser l'immeuble dans les 90 jours d'une promesse d'achat acceptée. Quant à la date de la signature de l'acte de vente et celle de l'occupation de l'immeuble, le contrat de courtage porte la mention « to be discussed ».

[4] Le 18 janvier 2011, 9167-8789 Québec inc. présente une promesse d'achat de l'immeuble au prix annoncé de 1 280 000 \$. Celle-ci prévoit un dépôt de 100 000 \$ auprès de l'intimée Sotheby's et elle est conditionnelle à l'inspection de l'immeuble et à l'obtention d'un prêt hypothécaire de 960 000 \$. La signature du contrat de vente et l'occupation de l'immeuble doivent avoir lieu 30 jours après la levée de l'option.

[5] Le 25 janvier 2011, les appelants font une contre-proposition qui comprend un dépôt de 100 000 \$ au notaire ou à l'avocat de leur choix lors de l'acceptation de l'offre; ce dépôt devra leur être remis si l'acheteur ne procède pas à l'achat. La date de signature de l'acte de vente prévue est le 31 mai 2011 et la date d'occupation, le 30 septembre 2011. Les appelants ajoutent que l'immeuble sera vendu sans garantie légale. Les ajustements se feront lors de la signature de l'acte de vente et les appelants prendront à leur compte le chauffage et l'électricité jusqu'à la date d'occupation.

[6] 9167-8789 Québec inc. ne répond pas à cette contre-proposition. Le 28 janvier 2011, elle présente une nouvelle promesse d'achat. Le prix est toujours de 1 280 000 \$ et la vente est sujette aux mêmes conditions sauf que l'immeuble sera vendu sans garantie légale, dans la mesure où l'acheteur est satisfait d'un certificat de localisation à être fourni par les vendeurs et d'une recherche de titres à être exécutée par son propre notaire. Quant à la signature de l'acte de vente, elle doit avoir lieu au plus tard 60 jours après l'acceptation inconditionnelle de la promesse d'achat. La date d'occupation est prévue au moment de la signature de l'acte de vente.

[7] Le 16 février 2011, l'appelant Antoine Ohannessian transmet un sommaire des conditions acceptables, notamment : la signature de l'acte de vente est prévue pour le 31 mai 2011, la date d'occupation pour le 31 août 2011, le financement doit être obtenu dans les 20 jours, l'inspection doit avoir lieu dans les 15 jours et l'immeuble doit être vendu sans garantie légale.

[8] Le 20 février 2011, M. Mathieu Bergeron, président et seul actionnaire de 9167-8789 Québec inc., fait parvenir un courriel indiquant qu'il accepte toutes les conditions des appelants, sauf celles relatives à la date de signature de l'acte de vente et à la date d'occupation. Il affirme qu'il est prêt à présenter une nouvelle offre si la signature de l'acte de vente et la date d'occupation peuvent être fixées au mois d'avril 2011.

[9] Le 21 février 2011, l'appelant Antoine Ohannessian indique à l'intimé Colin Worrell, par courriel, que les appelants ne peuvent s'engager à modifier les dates de signature de l'acte de vente et d'occupation de l'immeuble.

[10] Le 28 mars 2011, l'intimée Sotheby's transmet aux appelants une mise en demeure leur reprochant d'avoir refusé d'accepter la promesse d'achat du 28 janvier 2011 et leur réclamant une commission de 6 % du prix de 1 280 000 \$ plus taxes.

[11] Le 18 avril 2011, les appelants, par l'entremise de leurs avocats, nient devoir quelque somme que ce soit à l'intimée Sotheby's ou à ses représentants au motif que les offres soumises n'étaient pas conformes au contrat de courtage, notamment en raison de la date d'occupation, de la situation particulière des appelants et de leur besoin de temps pour libérer l'immeuble de ses effets.

[12] Le 26 mai 2011, la requête introductive d'instance de l'intimée Sotheby's est déposée.

[13] La veille de l'audience, le 17 novembre 2014, l'intimée Sotheby's cède à l'intimé Colin Worrell tous ses droits aux termes du contrat de courtage et le subroge dans tous ses droits et recours dans la réclamation. Le procès débute le 18 novembre 2014. Le lendemain, la juge de première instance autorise la reprise d'instance par l'intimé Colin Worrell et note dans son jugement que les appelants ne s'y opposent pas.

### **Le jugement de première instance**

[14] La juge de première instance résume les prétentions respectives des parties. Pour l'intimé Colin Worrell, les appelants ont refusé de vendre en invoquant de nouvelles conditions relatives au délai pour la signature de l'acte de vente et l'occupation de l'immeuble qui ne seraient que des prétextes et qui n'ont jamais été dénoncées préalablement; en conséquence, il aurait droit à la commission. Pour les appelants, aucune commission n'est due parce que les offres d'achat ne remplissaient pas les conditions du contrat de courtage quant à la date de signature de la vente et celle de l'occupation de l'immeuble. Les appelants soutiennent qu'ils avaient besoin d'un délai de 4 à 6 mois après la levée des conditions d'une promesse d'achat acceptée et ils ajoutent qu'une telle exigence a été mentionnée aux représentants de Sotheby's.

[15] La juge note que le contrat de courtage porte la mention « to be discussed » quant aux délais pour la signature de l'acte de vente et l'occupation de l'immeuble. Elle note aussi que les parties ont des versions divergentes de la discussion qui a mené à l'insertion de cette mention dans le contrat de courtage. Elle retient qu'il est plus

vraisemblable qu'un délai de 4 à 6 mois n'a pas été mentionné au moment de la conclusion du contrat de courtage.

[16] La juge conclut donc que le délai de 4 à 6 mois ne faisait pas partie des « conditions essentielles » du contrat de courtage. Elle souligne qu'un tel délai était une condition « inacceptable » pour l'acheteur. Elle en déduit que la vente ne s'est pas matérialisée en raison de l'intransigeance des appelants qui ne peut s'expliquer que par leur volonté de ne pas vendre aux conditions énoncées au contrat de courtage. Pour la juge, une indemnité doit donc être versée par les appelants afin de compenser la commission perdue sur cette vente. Comme il s'agit d'une indemnité plutôt que d'une commission comme telle, elle considère qu'il n'y a pas lieu d'ajouter les taxes.

### **Analyse**

[17] Bien que les appelants aient tenté de soulever à quelques semaines de l'audience en appel de nouveaux arguments au soutien d'une erreur de droit, sur lesquels nous reviendrons, le pourvoi porte d'abord et avant tout sur des questions de fait et surtout sur des questions liées à l'évaluation de la crédibilité des témoignages par la juge de première instance. La norme d'intervention en appel à l'égard de telles questions est sévère et bien connue.

[18] Ainsi, les appelants contestent d'abord les conclusions de fait de la juge selon lesquelles 9167-8789 Québec inc. avait la capacité financière pour réaliser la vente et que la vente proposée se serait matérialisée si l'offre avait été acceptée. Ils soutiennent par ailleurs que les intimés n'ont pas minimisé leurs dommages. Les appelants ne nous convainquent toutefois pas que la juge a commis des erreurs manifestes et déterminantes sur ces points puisqu'une preuve abondante soutient ces conclusions factuelles.

[19] Par le biais d'un amendement à leurs procédures d'appel survenu quelques jours avant l'audition, les appelants soulèvent deux nouveaux moyens.

[20] D'abord, ils plaident que la juge a erré en rejetant leur objection quant à l'admissibilité d'une lettre du 30 août 2011 (Pièce P-14). Or, il s'agit d'une lettre d'un procureur de Sotheby's informant le procureur des appelants qu'un tiers, qui n'est pas partie au litige, serait intéressé à acheter leur immeuble. Il n'y a eu aucune suite à cette lettre. Il n'y a pas lieu de traiter de ce moyen d'appel, car cette lettre n'est d'aucune pertinence aux fins de l'appel.

[21] Ensuite, les appelants soulèvent, pour la première fois dans ce litige, que la cession intervenue entre Sotheby's et Colin Worrell serait contraire à la *Loi sur le courtage immobilier*<sup>1</sup>, une loi d'ordre public, et qu'elle leur serait ainsi inopposable. Ils soutiennent donc que l'intimé Worrell n'aurait pas le droit de leur réclamer la commission.

---

<sup>1</sup> *Loi sur le courtage immobilier*, RLRQ c. C-73.1.

[22] Or, les appelants n'identifient aucune disposition législative claire et précise qui prohiberait une cession de la rétribution de l'agence immobilière en faveur du courtier immobilier détenteur de permis, dans les circonstances en cause dans cette affaire. La législation régissant le courtage immobilier est d'ordre public de protection. Dans ce cas-ci, tous les services prévus au contrat de courtage ont été fournis aux appelants par Sotheby's et par M. Worrell, agissant pour cette dernière. Il n'y a donc eu aucune entorse aux droits des appelants dans l'exécution du contrat. La cession a eu lieu après que l'action a été intentée et bien après la fin du contrat. Cette cession n'a pas eu pour effet de faire perdre aux appelants les protections de la loi ou celles prévues au contrat. La nullité de cette cession, si tant est qu'elle puisse être valablement invoquée, ne serait donc que relative : *Belgo-Fisher (Canada) Inc. c. Lindsay*, [1988] R.J.Q. 1223, p. 1233-1236.

[23] Cela dit, même si l'on tenait pour acquis (sans en décider) que les appelants ont raison sur la cession, en l'occurrence, les appelants ne font valoir aucun préjudice découlant de celle-ci. D'ailleurs, leur procureur en première instance a reconnu qu'ils ne subiraient aucun préjudice des amendements aux procédures résultant de la cession. Le procès-verbal de l'audience en première instance du 19 novembre 2014 indique l'absence de contestation à l'égard de la reprise d'instance.

[24] On peut aussi douter de la bonne foi des appelants qui n'ont soulevé cette question ni en première instance ni dans leur inscription en appel, mais plutôt quelques semaines avant l'audition de l'appel au moyen d'un ajout à leur mémoire. Ajoutons à cela qu'ils invoquent l'inopposabilité de la cession, sans toutefois en réclamer l'annulation, ce qui n'est pas sans comporter son lot de contradictions. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu pour cette Cour de reconnaître l'inopposabilité soulevée ici de manière opportuniste, alors qu'il est acquis que les appelants ne subissent aucun préjudice du fait de la cession et ne s'y sont pas opposés au moment opportun.

[25] Les autres questions soulevées par les appelants portent essentiellement sur la conformité de l'offre d'achat avec le contrat de courtage, notamment avec la stipulation « to be discussed » concernant la date d'occupation de l'immeuble.

[26] Les appelants soutiennent que la juge de première instance n'aurait pu les condamner à rétribuer le courtier que si l'offre d'achat avait été en tous points identique au contrat de courtage immobilier. Puisque, selon eux, l'offre d'achat n'était pas « parfaite » en ce sens, ils soutiennent qu'ils étaient en droit de la refuser. La juge de première instance ne pouvait donc conclure que les appelants ont volontairement fait obstacle ou empêché la vente de l'immeuble.

[27] La preuve au dossier permet de conclure que toutes les conditions de vente étaient acceptées tant par l'acheteur potentiel que par les appelants, sauf les conditions relatives aux dates de signature de l'acte de vente et d'occupation de l'immeuble. Les parties à la transaction envisagée s'entendaient donc sur tous les points, sauf sur ces dates. La défense des appelants en première instance portait principalement sur l'absence d'entente sur les dates de signature et d'occupation. Le débat devant la juge de première instance s'est d'ailleurs principalement engagé sur ces questions de dates.

[28] Le contrat de courtage énonce qu'il s'agit de dates à discuter (« to be discussed »). Les appelants soutiennent qu'un délai de 4 à 6 mois faisait partie des éléments essentiels du contrat de courtage. La juge de première instance a rejeté cette prétention en s'appuyant sur son appréciation de la crédibilité des témoignages. La juge a conclu, comme question de fait, qu'une telle exigence n'a jamais été communiquée par les appelants aux représentants de Sotheby's au moment de la conclusion du contrat de courtage. Il n'y a aucune raison d'intervenir à l'égard de cette conclusion de fait qui repose essentiellement sur l'évaluation de la crédibilité des témoins.

[29] En effet, la juge de première instance pouvait raisonnablement conclure à « l'intransigeance » des appelants, qui ont insisté sur une condition déraisonnable, soit un délai de 4 à 6 mois pour la signature de l'acte de vente et l'occupation de l'immeuble, alors que cette exigence n'a pas été mentionnée au moment de la conclusion du contrat de courtage. Il s'agit là aussi d'une conclusion essentiellement factuelle qui s'appuie fermement sur la preuve au dossier.

**POUR CES MOTIFS, LA COUR :**

[30] **REJETTE** l'appel, avec les frais de justice.

---

GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.A.

---

MARK SCHRAGER, J.C.A.

---

ROBERT M. MAINVILLE, J.C.A.

Me Nadia Tucci  
Me Dorina Tucci  
*Tucci & associés*  
Pour les appelants

Me Catia Larose  
*Bernard & Brassard*  
Pour les intimés

Date d'audience : 1<sup>er</sup> juin 2016