

## COUR DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-22-274728-222

DATE : Le 16 avril 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE STÉPHANIE LA ROCQUE, J.C.Q.**

---

**JULIE MARTINEAU**

– et –

**3175677 CANADA INC.**

Partie demanderesse

c.

**OBERFELD SNOWCAP INC.**

Partie défenderesse

---

### JUGEMENT

---

#### APERÇU

[1] Julie Martineau est courtière immobilière en matières résidentielle et commerciale. Elle est la seule dirigeante et actionnaire de 3175677 Canada inc., une société de portefeuille et de gestion faisant affaire sous le nom Radar solutions immobilières (**Radar**).

[2] De septembre 2017 à juillet 2020, Mme Martineau agit comme présidente des services immobiliers d'Oberfeld Snowcap inc. (**Oberfeld**), une société qui offre des services de gestion et de consultation immobilières dans le secteur commercial.

[3] Lors de sa cessation d'emploi, les parties concluent une entente définissant les modalités de la fin d'emploi (l'**Entente**)<sup>1</sup>.

[4] Le présent litige repose sur l'interprétation d'une clause de l'Entente qui prévoit le partage à parts égales de commissions liées à trois transactions spécifiques, advenant la finalisation de celles-ci dans un délai déterminé (la **Clause**).

[5] Mme Martineau et Radar, n'ayant reçu que le deuxième versement, réclament à Oberfeld le paiement du premier versement de commission en lien avec une de ces transactions, laquelle s'est finalisée plusieurs mois après l'expiration du délai prévu par la Clause.

[6] Mme Martineau et Radar soutiennent qu'elles ont droit à l'entièreté de la commission vu l'expiration du délai maximal prévu pour le partage à parts égales de ladite commission.

[7] Pour sa part, Oberfeld soutient que la Clause visait uniquement la deuxième portion de la commission et que Mme Martineau a renoncé au paiement du premier versement de la commission à la signature de l'Entente.

## QUESTIONS EN LITIGE

- a) Les termes de la Clause sont-ils clairs en ce qu'ils réfèrent à l'entièreté de la commission, malgré qu'un premier versement ait été effectué deux ans avant la signature de l'Entente ?
- b) Dans l'affirmative, laquelle des parties a droit à l'entièreté de la commission ?
- c) Dans la négative, quelle était la commune intention des parties ?

[8] Le Tribunal conclut que les termes de la Clause sont clairs et font référence à la commission dans son entièreté. Vu l'expiration du délai maximal pour le partage à parts égales de la commission, le Tribunal estime que Mme Martineau et Radar doivent en recevoir l'entièreté. Il accueille donc la demande.

---

<sup>1</sup> Pièce P-8 *en liasse*, Entente de cessation d'emploi et transaction et quittance mutuelle, 10 juillet 2020, p. 1 et 2.

**ANALYSE****A. Les termes de la Clause sont-ils clairs en ce qu'ils réfèrent à l'entièreté de la commission, malgré qu'un premier versement ait été effectué deux ans avant la signature de l'Entente ?**

[9] Oui, les termes de la Clause sont clairs; ils réfèrent à l'entièreté de la commission.

[10] Cependant, avant d'examiner la Clause, il est important de comprendre le contexte.

[11] En septembre 2017, Oberfeld engage Mme Martineau à titre de présidente des services immobiliers. Elle est rémunérée suivant un salaire annuel, avec la possibilité d'obtenir un boni<sup>2</sup>.

[12] Le rôle de Mme Martineau ne se limite pas à la supervision des services immobiliers d'Oberfeld, elle doit également générer des revenus par le biais de transactions immobilières.

[13] Alors que Mme Martineau est à l'emploi d'Oberfeld, elle représente Mdex, un client de longue date, dans la négociation d'une transaction de location avec l'Université du Québec à Montréal (**UQAM**). Dans le cadre de ces négociations, Oberfeld signe un mandat de courtage avec l'UQAM, lequel prévoit les modalités de paiement d'une commission advenant la finalisation de la transaction (le **Mandat**)<sup>3</sup>.

[14] Le Mandat prévoit le paiement de 50 % de la commission à la signature d'une offre de location, et le paiement du solde lorsque le locataire ouvrira ses portes au public<sup>4</sup>.

[15] Une offre de location est signée l'année suivante<sup>5</sup>. Par conséquent, l'UQAM paie le premier versement de la commission à Oberfeld, soit la somme de 39 966,26 \$.

[16] Au début de la pandémie de COVID-19, Oberfeld a des problèmes de liquidité et indique à Mme Martineau la nécessité de réviser son entente salariale. Les parties conviennent alors d'une réduction significative du salaire annuel de Mme Martineau tout en lui accordant la possibilité d'obtenir des commissions. Aucun boni n'est désormais prévu dans sa rémunération<sup>6</sup>.

---

<sup>2</sup> Pièce P-3, Contrat de travail, 5 septembre 2017.

<sup>3</sup> Pièce P-9, Lettre d'Oberfeld adressée à l'UQAM, 21 novembre 2017.

<sup>4</sup> *Id.*

<sup>5</sup> Pièce P-10, Offre de location, 4 mai 2018.

<sup>6</sup> Pièce P-4, Courriel de Mme Martineau à Harley Oberfeld, 21 mars 2020.

[17] Après quelques mois, Oberfeld désire modifier encore une fois les conditions salariales de Mme Martineau<sup>7</sup>, mais les parties ne parviennent pas à s'entendre. Oberfeld met donc fin à l'emploi de Mme Martineau<sup>8</sup>.

[18] Vu la cessation d'emploi de Mme Martineau, Oberfeld transmet des lettres aux clients qu'elle dessert, leur demandant s'ils désirent :

- a) continuer de faire affaire avec Oberfeld ;
- b) continuer de faire affaire avec Mme Martineau ;
- c) mettre fin au contrat de courtage.

[19] Mdex indique qu'elle désire continuer de faire affaire avec Mme Martineau<sup>9</sup>.

[20] Le 10 juillet 2020, l'Entente sur les modalités de la fin d'emploi de Mme Martineau est conclue entre les parties, laquelle prévoit notamment ce qui suit :

- a) l'engagement de Mme Martineau à respecter les clauses de non-concurrence et de non-sollicitation pour une période de six mois ;
- b) l'autorisation accordée par Oberfeld à Mme Martineau de poursuivre le travail sur trois transactions en cours, dont celle entre l'UQAM et Mdex (la **Transaction Mdex**) ;
- c) le partage à parts égales des commissions pour ces trois transactions, à condition que Mme Martineau les finalise dans un délai maximal de neuf mois<sup>10</sup>.

[21] En mars 2022, soit près de deux ans après la signature de l'Entente, Mme Martineau finalise la Transaction Mdex<sup>11</sup> et reçoit le paiement du second versement de commission prévu au Mandat.

[22] Vu l'expiration du délai maximal pour le partage des commissions, Mme Martineau réclame le paiement du premier versement de la commission effectué trois ans plus tôt.

[23] Qu'en est-il?

[24] L'Entente a été librement discutée. Elle prévient une contestation à naître et prévoit des concessions réciproques. C'est une transaction.

---

<sup>7</sup> Pièce P-5, Courriel de Harley Oberfeld à Mme Martineau, 5 juin 2020.

<sup>8</sup> Pièce P-6, Lettre de Danielle Vazan à Mme Martineau, 17 juin 2020.

<sup>9</sup> Pièce P-12, Lettre de Oberfeld à Mdex du 19 juin 2020 et formulaire signé par le représentant de Mdex.

<sup>10</sup> Pièce P-8, préc., note 1, p. 1 et 2.

<sup>11</sup> Pièce P-11 *en liasse*, Modifications à l'offre de location datées du 10 juillet 2018, du 4 avril 2019, du 14 juin 2021 et du 24 mars 2022, p. 23-26.

[25] La Clause de l'Entente à l'origine du litige est la suivante :

“Should the Gosselin transaction at 355 rue Sainte-Catherine Street West be finalized by March 18<sup>th</sup>, 2021, the commission will be split fifty-fifty (50%-50%). Should the MDex transaction at 360, Sainte-Catherine Street East be finalized by March 18<sup>th</sup>, 2021, the commission will be split fifty-fifty (50%-50%). Should the Mayrand transaction at 400, rue Lamontagne, St-Jérôme be finalized by March 18<sup>th</sup>, 2021, the commission would be split fifty-fifty (50%-50%). Any additional transactions with MDex and Gosselin that are completed, the commission would be split on the basis of Oberfeld Snowcap Inc. getting 25% of the commission paid if completed by December 18<sup>th</sup>, 2020.<sup>12</sup>”

(Transcription intégrale. Nos surlignements.)

[26] De prime abord, cette clause semble claire. Elle indique notamment que la commission liée à la Transaction Mdex sera partagée en parts égales uniquement si l'entente est finalisée avant le 18 mars 2021. Elle ne contient pas d'autres précisions.

[27] Une autre clause de l'Entente fait d'ailleurs spécifiquement référence au paiement d'un second versement de commission, ce qui n'est pas le cas de la Clause à l'étude.

[28] Au moment de la rédaction de l'Entente par Oberfeld, les termes du Mandat sont connus des parties, Oberfeld a déjà encaissé le premier versement de la commission et elle ne fait aucune nuance dans le texte de la Clause. Elle est également représentée par avocats.

[29] Enfin, rien dans la quittance signée le même jour que l'Entente ne contredit son contenu<sup>13</sup>.

[30] De plus, le représentant de l'UQAM ayant négocié le Mandat avec Mme Martineau explique que, si Mdex n'avait jamais ouvert ses portes au public, l'UQAM aurait réclamé le remboursement du premier versement de la commission à Oberfeld.

[31] Ainsi, considérés dans leur contexte, les termes de la Clause sont clairs. La section pertinente au présent litige prévoit que l'entièreté de la commission liée à la Transaction Mdex sera partagée en parts égales uniquement si l'entente est finalisée avant le 18 mars 2021.

[32] Vu ce qui précède, le Tribunal n'a pas à s'engager dans un processus d'interprétation<sup>14</sup>. Mme Martineau et Oberfeld ont transigé sur l'entièreté de la commission.

<sup>12</sup> Pièce P-8, préc., note 1, p. 2.

<sup>13</sup> Pièce P-8, préc. note 1, p. 5 et 6.

**B. Dans l'affirmative, laquelle des parties a droit à l'entièreté de la commission ?**

[33] Même si la réponse à cette question n'est pas spécifiée dans l'Entente, elle est implicite et évidente — c'est Mme Martineau et Radar.

[34] Dans leur réponse à la mise en demeure des avocats de Mme Martineau, ceux d'Oberfeld prétendent que, puisque la transaction a été conclue après le 18 mars 2021, elle n'a droit à rien. Cependant, sans admission et vu qu'Oberfeld est de bonne foi, elle permet à Mme Martineau de garder le second versement de la commission<sup>15</sup>.

[35] Cette position est absurde.

[36] Pourquoi Mme Martineau continuerait-elle de travailler à finaliser le Mandat bénévolement après le 18 mars 2021 ?

[37] Lorsque Mdex choisit de quitter Oberfeld pour continuer de faire affaire avec Mme Martineau à la suite de sa fin d'emploi, Oberfeld perd la possibilité de finaliser le Mandat.

[38] Vu les engagements de non-concurrence et de non-sollicitation de Mme Martineau pour une durée de 6 mois, Oberfeld se ménage avec l'Entente la possibilité de percevoir une portion de la commission en permettant à Mme Martineau de continuer de travailler sur le Mandat.

[39] Pour rassurer Oberfeld vu sa crainte qu'elle ne retarde indûment la finalisation du Mandat, Mme Martineau accepte que le partage de la commission se poursuive au-delà de la durée des engagements de non-concurrence et de non-sollicitation, soit pour une période additionnelle de trois mois.

[40] Ainsi, il est manifeste que c'est Mme Martineau qui a droit à la commission.

[41] Mme Martineau a finalisé le Mandat en travaillant pour la société Radar, d'où la facture de cette dernière à Oberfeld<sup>16</sup>.

[42] Oberfeld n'a fait aucune représentation sur le droit de Radar de réclamer conjointement avec Mme Martineau le premier versement de la commission.

[43] Le Tribunal accueillera donc la demande de ces derniers.

---

<sup>14</sup> *Uniprix c. Gestion Gosselin et Bérubé*, [2017] 2 R.C.S. 59, par. 34 et suivants.

<sup>15</sup> Pièce P-16, Lettre de Me Zavie Levine à Me Louis Samuel, 22 avril 2022.

<sup>16</sup> Pièce P-13 en liasse, courriel et facture #2022-03 de la Demanderesse, 17 février 2022, p. 2.

**C. Dans la négative, quelle était la commune intention des parties ?**

[44] Les termes de la Clause étant clairs, le Tribunal n'a pas à analyser l'intention commune des parties.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[45] **CONDAMNE** Oberfeld Snowcap inc. à payer la somme de 39 966,26 \$ à Julie Martineau et 3175677 Canada inc., plus intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter 21 avril 2022 ;

[46] **LE TOUT**, avec les frais de justice.

---

**STÉPHANIE LA ROCQUE, J.C.Q.**

Me Léa St-Arnaud  
**LJT AVOCATS S.E.N.C.R.L.**  
Avocats de la partie demanderesse

Me Briana Edissa Pacetti  
**LEVINE FRISHMAN S.E.N.C.**  
Avocats de la partie défenderesse

Date d'audience : 28 novembre 2024