

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D' ABITIBI
LOCALITÉ DE LA SARRE
« Chambre civile »

N° : 620-32-700189-242

DATE : 27 août 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE GABRIEL GAUDREAU, J.C.Q.

DANIEL RICHARD COURTIER INC.

Partie demanderesse

c.

9303-3421 QUÉBEC INC.

Partie défenderesse

JUGEMENT

I. CONTEXTE

[1] L'entreprise Daniel Richard Courtier Inc., représentée par son président M. Daniel Richard, dépose une demande afin de se voir rembourser d'indemnités et des frais de transfert en matière de courtage immobilier qui ont été retenus par l'entreprise 9303-3421 Québec Inc. (« l'entreprise »), qui est représentée par sa présidente Mme Chantal Roy, et qui agit sous la franchise de Via Capitale Sélection.

[2] Plus précisément, M. Richard allègue avoir terminé son contrat avec l'entreprise selon les modalités prévues au contrat et des sommes lui étaient dues. Il argue que Mme Roy a retenu des montants sur les sommes qui lui revenaient, a appliqué à tort

des frais de résiliation du contrat, des indemnités, ainsi que des frais administratifs concernant le transfert ou la résiliation de contrats qu'il ne devrait pas se faire charger puisque l'entreprise ne lui a pas fourni les services qui lui étaient dus. Enfin, il estime que Mme Roy a calculé 24 contrats transférés ou résiliés alors que le nombre est plutôt de 20 contrats et l'a donc trop chargé.

[3] Il réclame donc la somme de 11 001,70\$ avec intérêts, l'indemnité additionnelle et les frais de justice pour les sommes qui ne lui ont pas été versées par l'entreprise.

[4] Mme Roy estime avoir appliqué le contrat comme entendu. Comme M. Richard a rompu le contrat hors préavis, qui était de 30 jours de l'échéance de la fin de la convention, des indemnités s'appliquent. Pour les frais administratifs, elle estime qu'ils sont dus par M. Richard pour les contrats transférés ou résiliés suivant son départ, ce qu'elle lui a chargé.

[5] Elle admet toutefois que le nombre de contrats de courtage de M. Richard transférés ou résiliés lors de son départ est de 19 ou 20, et non de 24 contrats.

II. QUESTIONS EN LITIGE

[6] Est-ce que le contrat du 14 février 2022 conclu entre les parties inclut un préavis de 30 jours de l'échéance de la convention pour le renouvellement, ou non, dudit contrat?

[7] Si oui, est-ce que le préavis a été donné dans les délais?

[8] Est-ce que M. Richard est tenu contractuellement de payer les frais de transfert ou de résiliation de contrats de courtage de 150\$ par contrat à l'entreprise de Mme Roy concernant les services administratifs effectués?

[9] Selon le cas, est-ce que M. Richard a droit à un dédommagement et si oui, à la hauteur de quel montant?

III. FARDEAU DE PREUVE

[10] Une partie est tenue de faire la preuve de leur réclamation ; celui qui entend faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention¹. M. Richard est celui qui a le fardeau de démontrer le bien-fondé de sa réclamation.

[11] Sauf exception, la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante². La preuve n'a pas à conduire à une certitude absolue,

¹ Article 2803 *Code civil du Québec*.

² Article 2804 *Code civil du Québec*.

scientifique ou mathématique des faits allégués; elle doit être suffisamment claire et convaincante afin de satisfaire le critère de la prépondérance des probabilités³.

[12] Il faut donc produire dans les éléments de preuve une quantité ainsi qu'une qualité de preuve nécessaire afin de convaincre le Tribunal des allégations qui sont faites à l'audience⁴.

[13] Si la preuve fournie au Tribunal n'est pas suffisamment convaincante ou si elle est contradictoire au point où le Tribunal n'est pas en mesure de déterminer où se situe la vérité, la partie qui n'aura pas été en mesure de convaincre le Tribunal du bien-fondé de ses prétentions perdra, en tout ou en partie⁵.

IV. ANALYSE

[14] La preuve révèle ce qui suit, selon la prépondérance des probabilités.

[15] M. Richard est un courtier immobilier qui travaillait pour l'entreprise de Mme Roy depuis 2017. Mme Roy, quant à elle, détient l'entreprise à numéro 9303-3421 Québec Inc., et agit sous la franchise de Via Capitale Sélection, avec qui elle a sa propre entente.

[16] Alors qu'il travaille pour l'entreprise de Mme Roy, des conventions de courtier immobilier qui exerce au sein d'une société par actions, qui est en fait une convention de service entre les parties, sont signées entre M. Richard et l'entreprise de Mme Roy.

[17] Des conventions sont signées en 2017, 2019 et 2021 et M. Richard confirme que les conventions étaient généralement les mêmes. Ces conventions sont de deux ans, prévoient plusieurs modalités. Sans entrer dans tous les détails, la convention prévoit, par exemple, que les contrats appartiennent à l'agence, M. Richard facture l'agence qui le paie ensuite, le partage des rétributions, préavis, renouvellement et fin de la convention.

[18] En janvier 2022, M. Richard décide de s'incorporer, de créer sa propre entreprise, qui deviendra alors Daniel Richard Courtier Inc. L'ancienne convention signée par M. Richard le 1^{er} décembre 2021⁶ doit être actualisée, par obligations, puisqu'il est alors incorporé et c'est sa compagnie qui offrira des services à l'entreprise de Mme Roy. Ce faisant, la nouvelle convention doit être signée sous la nouvelle dénomination et structure créée par M. Richard.

³ *F.H. c McDougall*, 2008 CSC 53, au par. 46.

⁴ *Michaud c. Import-Export RV inc.*, 2014 QCCQ 7870, au par. 66; *Deschênes c. Masson*, 2002 QCCQ 9875, au par 8.

⁵ *Weiss c. Abray*, 2024 QCCQ 5506, au par. 9.

⁶ Pièce D-1.

[19] Cette convention est signée le 14 février 2022, prenant effet rétroactivement au 1^{er} décembre 2021⁷, pour couvrir les services déjà offerts par M. Richard. Pourquoi l'effet rétroactif? Puisque lors de la signature de cette nouvelle convention, un point majeur était sur la table entre M. Richard et Mme Roy soit la question du partage des rétributions.

[20] Les rétributions, ce sont les sommes que génèrent les contrats de courtage immobilier. La convention prévoit le partage, en pourcentage, des sommes qui vont à M. Richard et les sommes qui vont à l'agence. Le tout est prévu à l'Annexe 1 de la convention. Par exemple, dans la dernière convention signée le 14 février 2022, le premier palier prévoit qu'entre 0\$ et 75 000\$ de rétributions encaissées, 90% des sommes vont à la compagnie de M. Richard et 10%, à l'agence, au palier 2, les pourcentages sont 95% et 5%, et ainsi de suite, selon l'entente.

[21] Donc, M. Richard avait un intérêt à ce que les rétributions ne repartent pas à zéro, comme il avait déjà encaissé des sommes entre le 1^{er} décembre 2021, à la signature de la convention sans sa compagnie, et le 14 février 2022, à la signature de la nouvelle convention avec sa compagnie. Si la convention n'est pas rétroactive, les rétributions recommencent à zéro. M. Richard y voit un désavantage financier.

[22] Finalement, il est entendu que la convention aura un effet rétroactif, au 1^{er} décembre 2022. M. Richard ne perdrait pas les rétributions déjà encaissées et pourra poursuivre sa progression dans les paliers prévus à la convention.

[23] Lorsque la convention du 14 février 2022 arrive près de son échéance soit au 1^{er} décembre 2023, alors que la convention a une durée de deux ans, M. Richard réfléchit à son futur au sein de l'agence. Il évoque la possibilité de continuer avec l'agence Via Capitale Sélection ou d'acheter l'agence.

[24] Alors qu'il réfléchit sur son futur, il obtient les prérequis pour devenir dirigeant d'une agence, ouvrant la porte à un achat.

[25] Pendant ce temps, des discussions ont lieu entre M. Richard et Mme Roy à ce sujet. Le 1^{er} novembre 2023, Mme Roy écrit à M. Richard afin de savoir ce qu'il veut faire et l'informe que le renouvellement de sa convention arrive à grands pas. M. Richard lui indique qu'il veut continuer avec l'agence, mais veut discuter de la durée⁸.

[26] Le 6 novembre 2023, M. Richard écrit à Mme Roy pour lui demander de discuter du transfert de l'agence et qu'il est convaincu qu'un terrain d'entente peut être trouvé. Il l'informe également que pour sa convention – son renouvellement – il préfère un terme d'une année, le temps de voir ce qui se décide pour le futur de l'agence⁹.

⁷ Pièce P-1 et D-2.

⁸ Pièce P-5.

⁹ Pièce P-6.

[27] Les négociations n'aboutissent pas, malheureusement. Bien que M. Richard et Mme Roy aient des doléances l'un contre l'autre, qu'ils ont fait part au Tribunal, en fait, les raisons menant à l'échec des négociations et ce qui a pu se produire en arrière-plan des négociations n'ont aucune incidence sur la décision du Tribunal.

[28] Il suffit de dire que M. Richard décide de ne pas acheter l'agence et de la quitter. Il signe alors une entente avec une autre agence, le 16 novembre 2023, qui prendra effet le 30 novembre 2023. Il envoie donc à Mme Roy un courriel, le 17 novembre 2023¹⁰, pour l'informer de la situation et de son départ, au 30 novembre 2023. Clairement, dans ce courriel, M. Richard avise Mme Roy qu'il ne renouvelle pas la convention.

[29] Mme Roy l'informe qu'il n'a pas respecté son préavis de 30 jours de la date d'échéance de la convention, qui était le 1^{er} décembre 2023. Deux chèques étaient en la possession de l'entreprise, un de 9 657,90\$ et l'autre de 3 880,41\$, pour un total de 13 538,31\$.

[30] Mme Roy estime donc finalement que les sommes dues par M. Richard sont de 11 001,70\$, incluant les frais de résiliation de 5 000\$, les frais de redevances de services et du fond FIMM (Formation, Internet, Motivation et Marketing) de 1 620\$ et les frais administratifs de 150\$ par contrat pour 24 contrats, selon elle, pour un total de 3 600\$, plus les taxes.

[31] Mme Roy opère une compensation et sur le montant global de 13 538,31\$, elle retire 11 001,70\$ et donne le reliquat de 2 536,31\$ à M. Richard.

[32] M. Richard estime que le 11 001,70\$ lui est entièrement payable. Il ne devrait pas y avoir de frais de résiliation de 5 000\$ et de 1 620,00\$ et ne devrait pas se faire charger les frais administratifs de 150\$ par contrats.

[33] À cet effet, il estime d'abord que ce montant couvre des services administratifs qui sont offerts par l'agence, services qu'il n'a pas reçus. Ensuite, il argue que l'agence n'a pas non plus respecté ses obligations, notamment celles de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« OACIQ ») par exemple en identifiant les contrats en vigueur, en envoyant des avis aux clients, de faire les suivis avec les clients. Enfin, il soutient que l'agence a commis des erreurs dans le nombre de contrats facturés et qu'elle lui a mis des bâtons dans les roues au lieu de collaborer comme elle devait le faire.

[34] Mme Roy, quant à elle, estime que M. Richard savait que des frais administratifs par contrat allaient être chargés en quittant l'agence, que ces frais ne sont pas pour des services rendus, mais sont exigibles lorsqu'un contrat est transféré à une autre compagnie. Elle admet que l'agence aurait dû envoyer les avis aux clients, mais a

¹⁰ Pièce P-7.

remarqué que M. Richard avait déjà envoyé les avis aux clients avant même son intervention.

[35] Elle admet toutefois qu'elle a facturé les frais administratifs de 150\$ pour 24 contrats. Mais finalement, elle reconnaît que le calcul de M. Richard, de 19 ou 20 contrats, est juste.

[36] À la lumière de ceci, qu'en est-il?

[37] L'essence du litige prend naissance autour de l'interprétation de la convention intervenue entre les parties, du contrat du 14 février 2022 et de la véritable intention des parties lorsqu'elles contractent ensemble. Plusieurs éléments sont en litige notamment l'existence ou non du préavis de 30 jours, la transmission de l'avis et de l'interprétation des frais pour services administratifs.

[38] Tout d'abord, en matière contractuelle, toute personne doit honorer les engagements qu'elle a pris par contrat. Lorsqu'il y a un manque à ce devoir et qu'un préjudice est occasionné à l'autre partie, elle sera tenue de réparer ce préjudice¹¹.

[39] Lorsqu'il faut interpréter un contrat, il faut rechercher l'intention commune des parties, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes qui ont été utilisés dans le contrat¹².

[40] Il faut donc tenir compte de la nature du contrat, des circonstances dans lesquelles il a été conclu, de l'interprétation que les parties lui ont déjà donnée ainsi que des usages¹³.

[41] Les clauses doivent s'interpréter les unes par rapport aux autres et il faut donner, à chacune des clauses, le sens qui découle de l'ensemble du contrat¹⁴.

[42] Il peut exister des erreurs lors de l'échange de consentement. L'erreur, qui porte sur la nature du contrat, l'objet de la prestation ou encore, sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement, peut vicer le consentement¹⁵. Auquel cas, l'erreur qui vicie le consentement peut uniquement mener à la nullité du contrat¹⁶.

[43] Toutefois, ce n'est pas ce que les parties demandent à ce Tribunal. Les parties ne demandent pas la nullité du contrat. Elles demandent plutôt au Tribunal d'interpréter le contrat et de déterminer les obligations qui en découlent.

¹¹ Article 1458 C.c.Q.

¹² Article 1425 C.c.Q.

¹³ Article 1426 C.c.Q.

¹⁴ Article 1427 C.c.Q.

¹⁵ Article 1400 C.c.Q.

¹⁶ Article 1407 C.c.Q.

[44] M. Richard estime qu'aucun préavis n'était requis puisque cela n'est pas écrit dans le contrat, n'occasionnant alors aucune pénalité. Mme Roy, quant à elle, estime qu'il y a un manque dans le contrat alors que le préavis était requis, comme il l'a toujours été, et comme M. Richard n'a pas respecté le préavis, une pénalité est ainsi applicable.

[45] M. Richard estime que si un préavis existait, il a donné le préavis dans les délais dans son courriel du 1^{er} novembre 2023. Enfin, il estime ne pas avoir reçu les services nécessaires et ne devrait pas se voir facturer 150\$ par contrat résilié ou transféré et le nombre de contrats n'est pas 24, mais bien 20.

[46] Encore une fois, dans l'interprétation d'un contrat, le Tribunal doit rechercher la véritable intention des parties, cette intention commune des parties.

[47] Il existe deux éléments importants : il y a l'entente entre les parties et l'écrit qui en constate les termes. La convention du 14 février 2022 est l'écrit qui constate l'entente qui est intervenue entre M. Richard et Mme Roy lors de leur discussion menant à la signature de cette convention.

[48] Le Tribunal ne peut interpréter le contrat intervenu entre les parties que s'il est ambigu. Comme le rappelle la Cour suprême du Canada dans *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*¹⁷, aux paragraphes 34 et 36 :

[34] La première étape de l'exercice d'interprétation d'un contrat est de déterminer si ses termes sont clairs ou ambigus. Cette étape, que certains auteurs identifient comme la règle de l'acte clair, vise à empêcher le ou la juge de déroger, volontairement ou inopinément, à la volonté manifeste des parties. Bref, le contrat clair s'impose au juge. [...]

[36] Si les termes du contrat sont clairs, le rôle du tribunal se limite à les appliquer à la situation factuelle qui lui est soumise. À l'inverse, si le tribunal décèle une ambiguïté, il doit la résoudre en procédant à la seconde étape de l'interprétation du contrat. La distinction entre ces deux étapes est parfois difficile à cerner, mais elle demeure fondamentale. À la première étape, le juge peut par exemple considérer le contexte entourant la conclusion et l'exécution du contrat afin de confirmer la clarté de ses termes. En principe, il ne doit toutefois pas recourir aux principes d'interprétation énoncés aux art. 1425 à 1432 du Code. En ce sens, l'interprétation du contrat est plus superficielle à la première étape qu'à la seconde.

[références omises]

¹⁷ 2017 CSC 43.

[49] La convention du 14 février 2022 a été déposée par M. Richard en pièce P-1 et par Mme Roy, en pièce D-2. Les deux versions sont les mêmes.

[50] Les clauses sous le titre « 3. Durée, entrée en vigueur et renouvellement » se lisent comme suit :

3.1 Durée – À moins d'indication contraire aux présentes, la présente Convention sera pour une durée de 2 ans débutant le 1 Décembre 2021

3.2 Entrée en vigueur – Bien que signée en date du 14 Février 2022, la présente Convention entre en vigueur (*cochez et initialez*) :

ce même jour (date de la signature de la présente Convention)

le _____.

à la date d'émission de l'autorisation d'exercice en société par l'OACIQ.

[...]

de la présente Convention ou du terme de toute renouvellement, la présente Convention sera renouvelée automatiquement d'une année à l'autre, à la date d'anniversaire d'entrée en vigueur de la présente Convention, et ce, aux mêmes termes et conditions, sous réserve de toute modification au plan de rétribution et autres charges prévues à l'**Annexe 1** des présentes, conformément au paragraphe 12.5 ci-après et sous réserve du paragraphe 13.11 ci-après.

3.4 Toute mention aux présentes de la durée de la présente Convention inclut la durée initiale prévue au paragraphe 3.1 ci-devant et tout renouvellement prévu au paragraphe 3.2 ci-devant ou toute autre période de prolongation convenue entre les Parties.

[conforme à l'original]

[51] Nous voyons bien qu'entre les clauses 3.1 et 3.2, qui sont à la page 3, et la clause 3.4, qui est à la page 4 de la convention, un bout de paragraphe se retrouve dans la convention et est sans numérotation.

[52] Ce paragraphe isolé et incomplet et qui parle de renouvellement n'est clairement pas lié à la clause 3.2, qui traite plutôt de l'entrée en vigueur de la convention.

[53] Le titre de la section 3 comprend trois éléments, soit la durée, l'entrée en vigueur et le renouvellement. Ces deux premiers sujets sont traités dans les clauses 3.1 et 3.2. Il manque donc une portion d'une clause qui devrait être 3.3, cette clause 3.3 étant celle du renouvellement. De manière évidente, la clause est incomplète.

[54] À la lecture de la portion qui se retrouve dans la convention, nous voyons bien que la section 3.3 concerne une question de renouvellement. Il y est question de renouvellement qui doit être fait et d'un renouvellement automatique de la convention aux mêmes termes et conditions.

[55] En raison de cette lacune, il existe donc une ambiguïté. En raison de cette ambiguïté, la porte est donc ouverte pour le Tribunal à se référer aux principes d'interprétation des contrats des articles 1425 et suivants du *Code civil du Québec* afin d'interpréter l'entente intervenue entre M. Richard et Mme Roy.

[56] Alors, qu'est-ce que les parties ont bien voulu inclure dans leur entente sur la question du renouvellement alors que cette partie est incomplète? Quelle était la véritable intention des parties lors de leur discussion et lorsqu'elles ont mis leur entente par écrit quant à la question du renouvellement de la convention.

[57] D'abord, Mme Roy soulève l'hypothèse que la convention ait été modifiée, sous-entendant que M. Richard aurait altéré la convention, cette allégation n'est que pure spéculation qui n'est appuyée sur aucune preuve tangible. Mme Roy confirme que la version qu'elle a produite à l'audience est bien la pièce D-2, soit la version de l'écrit intervenu entre elle et M. Richard.

[58] Cela dit, M. Richard admet à l'audience que les conventions qu'il a signées avec l'entreprise et Mme Roy sont les mêmes. Il confirme que les ententes qu'il a signées sont aux deux ans et a signé une convention en 2017, une en 2019, une en 2021 et la dernière en février 2022 alors qu'il s'incorpore. Les termes et modalités de ces ententes sont les mêmes, sauf les rétributions, qui sont négociées, et qui sont les sommes qu'il recevra et celles qui seront versées à l'entreprise de Mme Roy. Comme il l'indique lui-même, c'est l'aspect intéressant, celui qui fait l'objet de discussions, puisque c'est ultimement une question d'argent.

[59] M. Richard confirme également dans son témoignage que la signature de la nouvelle entente de février 2022 visait principalement à modifier la situation avec la création de sa nouvelle compagnie, le fait qu'il s'est alors incorporé. Il y avait une obligation d'uniformiser la situation afin de respecter les obligations légales et réglementaires en la matière.

[60] M. Richard a insisté pour qu'il puisse maintenir ses rétributions depuis le 1^{er} décembre 2021, au moment de la signature de l'entente précédente. Il voulait, en fait, que ses rétributions soient rétroactives pour ne pas perdre ses avancements au niveau financier, ce que Mme Roy accepte.

[61] Donc, l'entente de février 2022 a un effet rétroactif au 1^{er} décembre 2021 pour prendre en compte l'intention des parties à cet effet.

[62] Bien que l'entente de février 2022 vienne remplacer celle de décembre 2021, il n'en demeure pas moins que tout cela n'est qu'une formalité. En fait, la preuve est claire : chacune des ententes de 2017, 2019, 2021, 2022, le contenu demeure pratiquement le même, avec les mêmes termes, les mêmes modalités, sauf quant aux rétributions.

[63] De surcroît, M. Richard insiste pour que l'entente de février 2022 ait un effet rétroactif, qu'elle s'applique au 1^{er} décembre 2021 et que ses rétributions, qui étaient incluses dans son entente de décembre 2021, existent toujours et soient prises en compte dans le calcul de ses rétributions sous l'entente de février 2022.

[64] Ainsi, il admet lui-même que la convention de février 2022 est demeurée, autrement, la même que celle du 1^{er} décembre 2021.

[65] Bien que la clause 3.3 soit incomplète, il est étonnant qu'aujourd'hui, M. Richard estime que l'entente n'inclut pas un préavis de renouvellement, ou de non-renouvellement, 30 jours avant son échéance. Pourtant, les autres ententes signées par M. Richard et de manière plus importante, celle de décembre 2021 qui a tout simplement été remplacée par celle de février 2022 pour la question de l'incorporation, ont toujours prévu un préavis de 30 jours de renouvellement avant l'échéance de la convention.

[66] À la lecture de la section incomplète de la clause, à la page 4, et du titre 3, qui prévoit la question du renouvellement, il est clair qu'il existe une question de renouvellement à l'échéance de la convention.

[67] M. Richard signe ce type d'ententes, avec les mêmes modalités, les mêmes termes, outre les rétributions, depuis 2017. Il s'agit de la 4^e convention qu'il signe avec l'entreprise de Mme Roy. Le Tribunal voit mal comment M. Richard aurait pu oublier la question du renouvellement et du préavis de 30 jours, alors que ce préavis a toujours existé.

[68] M. Richard aurait très bien pu se référer au texte de sa convention de décembre 2021 qui avait signé quelques mois auparavant afin de confirmer que son préavis était bel et bien de 30 jours de la date d'échéance de sa convention.

[69] Il faut ajouter que Mme Roy a communiqué le 1^{er} novembre 2023 avec M. Richard afin de l'informer que la date d'échéance de la convention arrive à grands pas¹⁸. Elle mettait en garde M. Richard et lui demande si effectivement, il était prêt à renouveler.

¹⁸ Pièce P-5.

[70] M. Richard était alors averti de ce renouvellement. Quand il reçoit le courriel de Mme Roy, il ne questionne pas Mme Roy sur le délai de renouvellement, ne pose pas de question, ne fait pas référence à la convention.

[71] De prétendre que l'entente n'inclut plus de préavis ne tient pas la route. Il ne s'agissait pas de l'intention réelle des parties qui était, dans les faits, la continuation des mêmes termes et des mêmes modalités de l'entente du 1^{er} décembre 2021, mais avec la modification que M. Richard est dorénavant incorporé. Sans plus.

[72] À la lecture de l'entente du 1^{er} décembre 2021, il est clair que dans l'entente du 14 février 2022, il aurait dû y avoir ce petit bout de paragraphe à savoir :

3.3 Renouvellement – À moins d'avis écrit contraire de l'une des Parties, reçu par l'autre Partie au moins 30 jours avant l'échéance du terme initial [...]

[73] Ce faisant, le Tribunal estime que le préavis de 30 jours pour le renouvellement existe, que c'était l'intention véritable des parties que les termes et modalités demeurent les mêmes, incluant la clause sur le renouvellement. Il s'agit d'un simple oubli et l'écrit ne correspond pas à ce qui a été entendu. Aucune partie ne pouvait ignorer l'existence de ce renouvellement, compte tenu des circonstances, de la relation entre les parties, de leur connaissance de ces ententes qu'elles signent à 4 reprises.

[74] M. Richard devait donc respecter un tel préavis. L'a-t-il respecté?

[75] Il est sans équivoque que la convention, qui était d'une durée de 2 ans, venait à échéance le 1^{er} décembre 2023, comme le prévoit sa clause 3.1, alors que la convention est une durée de deux ans débutant le 1^{er} décembre 2021.

[76] Ajoutons que M. Richard a tenu spécifiquement à ce que la convention ait un effet rétroactif et qu'elle s'applique en date du 1^{er} décembre 2021 puisqu'il ne veut pas être désavantagé au niveau financier. Donc, il est sans équivoque que la convention expirait le 1^{er} décembre 2023.

[77] Est-ce que M. Richard a donné un préavis de non-renouvellement au plus tard 30 jours avant le 1^{er} décembre 2023, donc au plus tard le 1^{er} novembre 2023? La réponse est non.

[78] Lorsque le Tribunal consulte le courriel de M. Richard du 1^{er} novembre 2023, alors que Mme Roy lui indique que le renouvellement de la convention arrive à grands pas, il est impossible de conclure que le courriel de M. Richard peut constituer un avis de non-renouvellement de la convention.

[79] Au contraire, le courriel porte à croire, à sa lecture même, que M. Richard veut renouveler l'entente, comme lui et Mme Roy l'avaient discuté la veille. Il indique qu'il veut continuer avec Via Capitale, mais veut discuter de la durée de l'entente, sans plus.

Il n'y a pas non plus de preuve que les parties auraient modifié les termes de l'entente entre-temps.

[80] De surcroit, le Tribunal a également le bénéfice d'avoir le courriel de M. Richard du 17 novembre 2023 et dans lequel M. Richard est explicite : il prend la décision de ne pas renouveler son contrat avec Via Capitale Sélection et quitte l'Agence au 30 novembre 2023. Dans ce courriel, M. Richard est clair et prend le temps d'indiquer spécifiquement son intention de ne pas renouveler, ce qui n'a pas été fait le 1^{er} novembre 2023, alors qu'il était tenu de le faire.

[81] Ce faisant, le Tribunal estime que le courriel de M. Richard du 1^{er} novembre 2023 n'est pas un préavis de renouvellement, ou de non-renouvellement.

[82] Ainsi, le préavis de 30 jours de la date d'échéance de la convention qui s'appliquait n'a pas été respecté par M. Richard.

[83] De ce non-respect découle donc un renouvellement automatique et lorsque M. Richard envoie un avis de départ le 17 novembre 2023, il résilie donc sa convention alors qu'elle était toujours en cours et avait été renouvelée.

[84] De ce fait, les indemnités prévues à l'article 11.2 sont applicables et M. Richard devait payer à Mme Roy les indemnités dues, dont la pénalité 5 000\$ et 6 mois d'indemnité pour les redevances au fonds FIMM, qui ont été calculés à 1 600\$. Il n'y a aucune preuve qui indiquerait que le montant de 1 620\$ n'est pas juste.

[85] Ces sommes, taxables, étaient donc dues par M. Richard à l'entreprise de Mme Roy en raison de la résiliation de sa convention. La demande de M. Richard doit être rejetée à cet effet.

[86] Enfin, il allègue qu'il ne devrait pas avoir à payer les frais de transfert de 150\$ par contrats transférés ou résiliés, puisque l'entreprise de Mme Roy ne lui a pas offert les services nécessaires et qui donneraient ouverture à une telle indemnisation.

[87] À ce sujet, il faut indiquer que Mme Roy reconnaît d'emblée que le nombre de contrats qui a été transféré n'est pas au nombre de 24, mais qu'effectivement, elle est au nombre de 19 ou 20, comme l'indique M. Richard. Ce dernier confirme à l'audience que le bon nombre est bien de 20 contrats.

[88] Ainsi, Mme Roy a retenu une somme trop élevée en application du contrat et aucune preuve ne permet de conclure que cette somme a été remboursée à M. Richard.

[89] En application du contrat, elle doit donc lui rembourser à M. Richard la somme de 600\$.

[90] Maintenant, qu'en est-il pour le reliquat de 3 000\$?

[91] M. Richard estime que la somme de 150\$ par contrat transféré ou résilié ne devrait pas lui être chargée puisque l'entreprise de Mme Roy ne lui a pas offert les « services administratifs » qu'il devait recevoir.

[92] Selon lui, ces « services administratifs » inclut notamment l'envoi d'avis aux clients, l'identification des contacts applicables, l'accompagnement dans la transition et son départ, comme le prévoient les directives de l'OACIQ. Il croit plutôt que l'entreprise de Mme Roy a tenté de lui nuire dans son départ et son transfert vers une nouvelle agence de courtage. Des clients lui ont confirmé ne pas avoir reçu leur avis. M. Richard indique avoir lui-même envoyé les avis aux clients, que l'entreprise de Mme Roy lui a reproché de ne pas avoir fait de suivi. Il argue ne pas avoir été accompagné dans son départ afin d'assurer un départ sans heurt, comme le veut l'OACIQ.

[93] Mme Roy, quant à elle, interprète les « services administratifs » effectués non comme étant ceux liés au départ du courtier, mais bien ceux qui ont été offerts lors de la réception d'un nouveau contrat. Elle indique que lorsqu'un nouveau contrat entre à l'agence, il faut que le contrat soit entré au système par le courtier et elle doit donc valider la documentation au système. Le même jour où M. Richard a envoyé son préavis, soit le 17 novembre 2023, il l'informe qu'il prendra en charge les préavis¹⁹.

[94] M. Richard avoue, durant l'audience, qu'il avait des attentes envers l'entreprise de Mme Roy et de son accompagnement dans la transition menant à son départ et quant au respect de ses obligations envers lui²⁰. Il croit toutefois qu'il a peut-être été naïf dans ses attentes envers l'entreprise.

[95] Il ajoute aussi qu'il s'est dit qu'il allait le payer le 150\$ par contrat, bien qu'il estimât que ce montant soit excessif. C'est aussi ce qu'indique son courriel du 17 novembre 2023, alors qu'il indique à Mme Roy qu'il sait bien qu'il y aura des frais reliés à son départ²¹.

[96] Il est important de noter que M. Richard admet d'emblée avoir pris les devants dans l'envoi des avis aux clients et que c'était sa décision de le faire. Il a donc demandé à Mme Roy comment elle voulait fonctionner à ce sujet, et elle demande de lui envoyer les avis une fois signés, ce qu'il fait.

[97] Encore une fois, M. Richard est clair que c'était sa décision de prendre en charge les avis et qu'il l'assumait. Il précise qu'avec son expérience avec l'entreprise de Mme Roy et l'historique, il avait des craintes que les règles ne soient pas respectées notamment relativement aux obligations de l'OACIQ et il voulait que le travail soit bien fait.

¹⁹ Pièces P-7 et D-12.

²⁰ Pièce P-15.

²¹ Pièce P-7 et D-12.

[98] Donc, la preuve révèle que M. Richard a, de son propre chef, pris la décision d'envoyer les avis aux clients pour les contrats existants. Alors comment peut-il maintenant reprocher à l'entreprise et Mme Roy de ne pas l'avoir fait alors qu'il a lui-même pris cette décision? Il s'est entendu avec Mme Roy à ce sujet, ce qu'elle a accepté.

[99] Le Tribunal voit bien que M. Richard est un professionnel consciencieux, qui a à cœur les intérêts de ses clients, qu'il voulait que la transition se passe bien, que son départ se fasse sans heurt et que les règles et les obligations de l'OACIQ soient respectées.

[100] Cependant, M. Richard ne peut pas revenir sur sa propre décision et cette entente et aujourd'hui, réclamer à l'entreprise de Mme Roy le remboursement de ces frais en invoquant qu'elle n'a pas envoyé les avis qu'il a lui-même pris la décision d'envoyer.

[101] Le Tribunal voit bien dans les correspondances entre les parties que la situation est tendue, que les parties ne s'entendaient pas sur les indemnités de départ, l'interprétation de la convention. Le Tribunal voit bien que M. Richard doutait que les règles soient respectées. Il est évident que la relation professionnelle est écorchée.

[102] Cela dit, est-ce que M. Richard a été en mesure de convaincre que le Tribunal que l'entreprise de Mme Roy aurait agi d'une manière qui ne respecterait pas ses obligations contractuelles relativement aux services administratifs?

[103] Outre les avis que M. Richard a pris en charge de son propre chef, il n'existe pas de preuve suffisante qui permettrait au Tribunal de conclure que l'entreprise de Mme Roy n'aurait pas rendu les services nécessaires ou aurait contrevenu à ses obligations contractuelles en vertu de la convention. Cette preuve n'est tout simplement pas suffisante.

[104] C'était à M. Richard de faire cette preuve au Tribunal²² et cette preuve n'a pas été faite. Le Tribunal ne peut donc conclure à une faute contractuelle de la part de l'entreprise de Mme Roy à ce sujet et doit donc rejeter la demande de M. Richard.

[105] Ce faisant, le Tribunal ordonnera à la défenderesse de payer à M. Richard la somme due de 600\$, en application de la convention.

[106] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[107] **ACCUEILLE** partiellement la demande,

²² Articles 2803 et 2804 C.c.Q.

[108] **CONDAMNE** 9303-3421 Québec Inc. à verser à Daniel Richard Courtier Inc. la somme de 600,00\$, en plus de l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., et ce, à compter du 3 janvier 2024, date de la mise en demeure;

[109] **CONDAMNE** 9303-3421 Québec Inc. à rembourser à Daniel Richard Courtier Inc. les frais de justice d'une somme de 364,00\$.

Gabriel Gaudreault, J.C.Q.

Date d'audience : 29 avril 2025