

COUR DU QUÉBEC

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

N° : **200-22-092452-226**

DATE : 9 octobre 2025

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

ALAIN GRAVEL COURTIER IMMOBILIER INC.

Demanderesse

c.

9122-2802 QUÉBEC INC.

Défenderesse

et

DANNY VACHON

Défendeur / Demandeur en garantie

et

**9443-1434 QUÉBEC INC.
VINCENT LÉTOURNEAU**

Défendeurs en garantie

JUGEMENT

APERÇU

[1] La demanderesse¹ Alain Gravel courtier immobilier inc. (« AG inc. »), une agence immobilière opérée par M. Alain Gravel, réclame 55 990 \$ aux défendeurs 9122-2802 Québec inc. (« 9122 ») et Danny Vachon principalement à titre de commission qu'elle considère comme lui étant due suite à la vente d'un immeuble commercial sis au 365, rue Fortin, à Québec.

[2] AG soumet avoir mis 9122 en contact avec un acheteur, soit 9145-5196 Québec inc. (« 9145 »), avoir dûment accompli son mandat et avoir offert à 9122 la possibilité d'une transaction.

[3] Les défendeurs 9122 et Danny Vachon font valoir de leur côté qu'aucun contrat de courtage n'a été signé, que 9145, contrôlée par M. Vincent Létourneau, ne désirait en fait acheter que l'immeuble et non les actions de 9122 et que de toute façon AG inc. n'était pas habilitée à procéder à une vente d'actions plutôt qu'une vente d'immeuble.

[4] Monsieur Danny Vachon ajoute qu'il n'a en outre commis aucune faute ni fait de fausses représentations de telle sorte que sa responsabilité personnelle ne saurait être retenue.

[5] Monsieur Vachon appelle en garantie 9443-1434 Québec inc. (« 9443 »), une société de portefeuille, et M. Vincent Létourneau, qui contrôle celle-ci.

[6] Il fait valoir que 9443 n'a jamais accepté les modalités d'une vente d'actions, invoquant en cela des impacts fiscaux, tardant sans cesse et n'offrant pas de collaboration pour en venir à une entente.

[7] Monsieur Vachon soumet que dans l'éventualité d'une condamnation des défendeurs, M. Létourneau et 9443 devraient à leur tour être condamnés à les indemniser.

[8] Le Tribunal a ordonné, en date du 9 avril 2025, la scission de l'instance, « *un débat et une audition devant éventuellement avoir lieu quant à la responsabilité de 9443-1434 Québec inc. et M. Vincent Létourneau, le cas échéant* »².

[9] Conséquemment, le présent jugement ne disposera que de l'action intentée par AG inc. c. 9122 et M. Vachon.

¹ Remax 1^{er} choix inc. était initialement codemanderesse mais s'est désistée.

² Voir procès-verbal d'audition du 9 avril 2025.

LE CONTEXTE

[10] De la preuve offerte lors de l'instruction³, le Tribunal retient ce qui suit.

[11] Monsieur Alain Gravel pratique comme courtier immobilier depuis 2003 et est affilié à la bannière Remax depuis 2017. Il œuvre tant dans le domaine résidentiel que dans le secteur commercial et témoigne qu'il a longtemps réalisé une centaine de transactions par année.

[12] L'un de ses clients, qu'il présente comme étant M. Maxime Morency, qui opérait l'entreprise Armoires PPP, le contacte en 2020 et lui fait part qu'il est à la recherche d'une bâtisse commerciale afin de relocaliser son usine puisque l'entreprise est en pleine expansion.

[13] En plus d'observer ce qui est annoncé sur le marché, M. Gravel arpente les parcs industriels de la région de Québec à la recherche d'un immeuble correspondant aux critères lui ayant été décrits par M. Morency.

[14] Son attention est retenue par une usine sise au 365, rue Fortin, dans le secteur industriel de Lebourgneuf au centre de la Capitale Nationale, sur le terrain de laquelle une pancarte « à vendre » est présente mais dont le mandat de l'agent inscripteur est expiré.

[15] Monsieur Gravel s'y rend et demande à rencontrer le patron des lieux, soit M. Danny Vachon, la conjointe de ce dernier étant également à l'usine ce jour-là.

[16] Monsieur Vachon est ébéniste et exploite alors, par le truchement de 9090-7718 Québec inc., (« 9090 »), l'entreprise opérant sous la raison sociale Meubles Design D.V., laquelle n'est plus en affaires aujourd'hui.

[17] Suivant des conseils professionnels, M. Vachon crée une société qui détiendra l'immeuble, soit la défenderesse 9122. Les actionnaires de celle-ci sont M. Vachon et 9090.

[18] Monsieur Vachon explique qu'à la suite d'un important problème de manque de main d'œuvre, son entreprise est passée de 26 à 3 employés en à peine 2 ans. C'est ainsi qu'il a, en 2020, mis en vente l'immeuble abritant l'usine.

[19] Retenons pour l'heure qu'un dénommé Yves Laperrière avait antérieurement manifesté de l'intérêt pour l'immeuble mais qu'aucune transaction ne s'en était suivie puisque les parties ne s'entendaient pas sur un prix de vente.

³ Cela comprend entre autres les transcriptions d'interrogatoires au préalable de MM. Alain Gravel, Danny Vachon et Yves Laperrière.

[20] Revenons maintenant à la rencontre initiale entre M. Gravel, d'une part, et M. Vachon et sa conjointe, d'autre part.

[21] Monsieur Gravel témoigne qu'il informe M. Vachon qu'il « *aurait un acheteur pour sa bâtisse* » et que celui-ci se montre alors « *ouvert d'esprit* ».

[22] De son côté, M. Vachon témoigne qu'il informe alors son interlocuteur que cela devra procéder d'une vente d'actions et non pas d'une vente d'immeuble, s'étant fait dire par son conseiller en fiscalité que le but était « *d'aller chercher un gain en capital non imposable* », selon sa compréhension.

[23] Aucun contrat de courtage n'est alors signé et M. Gravel informe M. Vachon qu'il se met derechef à la rédaction d'une offre d'achat.

[24] C'est ainsi qu'il « *concocte* », pour reprendre son terme, une promesse d'achat⁴ au montant de 1 200 000 \$ et signée par M. Maxime Morency pour Les Armoires PMM inc. (« Armoires PMM »), laquelle promesse prévoit, en clause 12, ce qui suit :

(...)

2) À la demande du vendeur qui s'oblige, l'acte de vente devra s'opérer par le transfert de toutes les actions votantes ou non votantes de la compagnie;

3) Le vendeur garantie (sic) que les dites (sic) actions sont totalement payées et libérées;

4) Le vendeur garanti (sic) à l'acheteur qu'il n'y aura aucun impact fiscal quant au transfert des actions;

5) Le vendeur accepte de louer (sic) la partie entrepôt dudit immeuble pour une période n'excédant 8 mois débutant le 1^{er} juin 2020 et ce pour un loyer triple net mensuel de \$ 5 000 dollars plus taxes applicables. Toutes les charges de l'immeuble sont payables par le locataire;

6) Une somme de \$ 20,000 dollars payable par l'acheteur à titre de garanti (sic) du prix de vente et du loyer le vendeur ayant le droit de disposer de la dite (sic) somme à son entière discrétion;

7) L'acheteur se porte acquéreur de différents équipements et meubles pour la somme de \$ 75,000 dollars plus les taxes applicables comme convenue (sic) entre les parties payable (sic) le 1^{er} juin 2020 de plus le vendeur garanti (sic) que les dit (sic) équipements et meubles ne sont grevés d'aucun lien ou hypothèque mobilière;

(...)

⁴ Pièce P-1.

9) Le vendeur s'engage à payer à Alain Gravel courtier immobilier de Re/Max 1^{er} Choix une rétribution au montant de \$ 40,000 dollars plus taxes applicables et charge le notaire instrumentant à retenir et payer à même le prix de vente la dite (sic) rétribution nonobstant la nature de la transaction.

[Le Tribunal souligne]

[25] Monsieur Gravel rédigera par ailleurs le bail commercial intervenu entre 9122 et Armoires PMM. Il sera rémunéré distinctement à hauteur de 4 000 \$ plus taxes pour cela⁵.

[26] L'alinéa 4 relatif à l'absence d'impact fiscal est suggéré par M. Gravel alors que l'alinéa 5 concernant la location préalable à l'achat est inscrite à la demande de M. Vachon, lequel s'était fait conseiller par son fiscaliste de procéder de cette façon. Il fallait en effet attendre une certaine date, soit après la fin de l'année fiscale, avant de vendre les actions.

[27] Cette promesse sera acceptée par M. Vachon, pour 9122.

[28] Or, le promettant acheteur (Armoires PMM) fait défaut de respecter l'alinéa 6 et se révèle être un locataire non fiable.

[29] En outre, M. Vachon apprend, après avoir accepté la promesse de vente, qu'un dénommé Jean-Noël Lacroix est activement impliqué dans Armoires PMM et les relations entre les deux hommes sont tendues.

[30] Monsieur Vachon témoigne que cela origine d'une mésaventure commerciale au cours de laquelle il était demeuré impayé pour du travail effectué aux locaux de Flamidor, une ancienne société exploitée par M. Lacroix. Il en garde un souvenir amer et déclare que s'il avait su que M. Lacroix était impliqué dans Armoires PMM, il aurait d'emblée refusé la promesse d'achat.

[31] Il demandera à sa conjointe, madame Chantale Gagnon d'agir comme interlocuteur avec M. Lacroix. À son tour, la conjointe demandera à M. Gravel de jouer ce rôle.

[32] Madame Gagnon témoigne qu'elle s'occupait de la gestion des affaires de son conjoint. Elle ajoute que M. Gravel ne leur avait pas dénoncé, à elle et son conjoint, l'implication de M. Lacroix dans Armoires PMM.

[33] Armoires PMM finira par déguerpir des lieux, prétextant qu'elle a dorénavant besoin de plus grands locaux et rendant sans portée réelle sa promesse d'achat et manifestant dès lors sa volonté de ne pas aller de l'avant. Elle quittera ainsi sans même que la première année d'un bail de 5 ans ne soit écoulée.

⁵ Pièce P-15, où l'on fait état de 2 versements de 2 000 \$ chacun.

[34] Qu'à cela ne tienne, M. Gravel informe alors M. Vachon qu'il a un plan B, soit un autre acheteur pour l'immeuble : « *C'est que j'avais une autre promesse d'achat que je tenais de l'autre main* », dit-il.

[35] Il s'agit de M. Vincent Létourneau, un investisseur immobilier qu'il connaît alors depuis une dizaine d'années et avec qui il a déjà réalisé « *entre 5 et 10 transactions* », au terme du témoignage de M. Létourneau.

[36] Ce dernier explique entre autres qu'il est actif dans l'immobilier en étant actionnaire des sociétés 9443-1434 Québec inc. et 9145-5196 Québec, la première faisant la gestion d'un portefeuille immobilier et la seconde détenant des immeubles.

[37] Monsieur Létourneau témoigne qu'il était justement à la recherche de revenus de location lorsque M. Gravel le contacte et lui parle de l'immeuble de 9122. Cela l'intéresse et une promesse d'achat est de nouveau rédigée par M. Gravel.

[38] Cette nouvelle promesse d'achat⁶, qui désigne l'acheteur comme étant « *9145-5196 Québec inc. et/ou autre, représenté par Vincent Létourneau* », est datée du 4 janvier 2021 et est au montant de 1 100 000 \$.

[39] Monsieur Gravel « concocte » une nouvelle clause 12, laquelle est remaniée en partie comme suit :

(...)

2) À la demande du vendeur qui s'oblige, l'acte de vente devra s'opérer par le transfert de toutes les actions votantes ou non votantes de la compagnie;

(...)

4) Le vendeur garanti (sic) à l'acheteur qu'il n'y aura aucun impact fiscal quant au transfert de actions et dans le cas contraire il en assumerait toutes (sic) la responsabilité;

5) Le vendeur agira en tant que porte fort (sic) et assumera les coûts de tous les impacts voir (sic) poursuites pouvant être intentées contre la compagnie pour des événements ayant survenus (sic) avant la date de transfert des actions.

(...)

7) Le vendeur fournira une étude environnementale phase 1 à l'entière satisfaction de l'acheteur;

[Le Tribunal souligne]

⁶ Pièce P-2.

[40] La promesse prévoit en outre, à sa clause 9.1, qu'elle est « *conditionnelle à l'obtention d'un bail du locataire actuel à l'entière satisfaction de l'acheteur pour une durée minimale de 5 ans* », M. Létourneau désirant, nous l'avons vu, bénéficiaire de revenus de location.

[41] Questionné au préalable quant au fait qu'il s'agissait d'une vente d'actions de même qu'au libellé des alinéas de la clause 12, M. Gravel répond : « (...) *c'est des clauses qu'on a faites par rapport à ça* ».

[42] Puis, il répond :

(...) je ne suis pas un fiscaliste, mais un courtier, (...) je fais du courtage immobilier et non pas de la vente d'actions. Toutefois, on peut faire une transaction de la sorte dans la mesure où le client comprend qu'il va avoir une commission à payer et on fait un papier en conséquence de ça, que ce soit une vente d'actions ou une vente d'immeuble.

[43] Il enchaîne : « *C'était de la fiscalité. Alors, on a préparé la transaction pour complaire aux attentes de Danny [Vachon]* ». Il ajoute : « *on avait pas le choix de le faire comme ça parce que son fiscaliste lui exigeait de faire une transaction de la sorte* ».

[44] Après avoir mentionné que « *Danny, à ce que je sache, n'est pas fiscaliste et moi non plus* », il indique :

Danny m'a rapporté ses attentes puis je les ai écrites pour complaire à ses attentes, puis ses attentes venaient probablement de son comptable ou de son fiscaliste, je le sais pas, mais moi, mon rôle pour réussir à avoir une promesse d'achat acceptée, il fallait que ça, ce soit écrit, c'est ce qu'on a fait. Point à la ligne.

[45] Un peu plus loin, questionné quant à la rétribution prévue, il répond :

À quelque part (...) c'est une transaction d'actions, OK, puis comme je vous expliquais tantôt, légalement parlant, je ne suis pas un courtier en valeurs mobilières, alors je suis...je vends des immeubles, mon premier rôle, mais à la demande du vendeur, j'ai procédé à une vente d'actions, OK, alors pour ce faire, c'est une note qui fait que j'ai le droit à ma rétribution même s'il y a une vente d'actions. Point à la ligne.

[46] Puis, du même souffle : « *Danny reconnaissait le travail que je faisais pour la somme de 40 000 \$* ». Monsieur Vachon témoigne au préalable : « *Il m'avait demandé 5 %, j'ai refusé. J'ai dit : 'Je vais te donner 40 000 \$ si tu réussis à me faire une transaction'* ».

[47] La promesse prévoit par ailleurs que le prix d'achat offert de 1 100 000 \$ se trouvera à être déboursé de la façon suivante, à savoir un acompte de 150 000 \$, un emprunt de 750 000 \$ puis un solde de prix de vente de 200 000 \$.

[48] 9122 présentera une contre-proposition⁷, laquelle ne modifiera que le prix de vente à 1 200 000 \$, le tout étant accepté par 9145.

[49] Questionné quant à l'alinéa 5 de la clause 5 prévoyant que le vendeur consentait à agir comme « porte-fort », M. Gravel témoigne :

Alors c'est une clause qui semble avoir déplu à Danny parce qu'il pouvait, selon ce que je ne savais de la chose, c'est que ça pouvait avoir un impact qui était désagréable pour Danny. T'sais, il n'y a rien que je peux y faire que de dire « c'est écrit noir sur blanc, tu l'as signée deux fois sinon trois fois cette clause-là, puis là, tu n'arrives pas à la dernière minute pour dire 'ça ne fait pas mon affaire' ». Je ne suis pas une gardienne d'enfants moi, là.

[50] Interrogé au préalable quant au fait qu'il a accepté cette clause en faisant une contre-proposition ne modifiant que le prix de vente, M. Vachon témoigne :

(...) on ne s'entend pas sur la clause 5 qui est dans le papier, paragraphe 12, là.
(...) Pour moi, l'entente n'a pas été conclue, non.

(...)

J'ai été conseillé. Ces clauses-là ont été écrites par M. Gravel. Monsieur Gravel ne m'a jamais consulté par rapport à ces clauses-là. Il me les a présentées, et monsieur Gravel m'a dit que ce qu'il lit, c'est la même chose que moi, donc je vais rester responsable de l'impact fiscal avant la signature, et tout ce qui est après la signature, je ne suis plus responsable de l'impact fiscal. Présentement, on a un litige avec ce document-là que monsieur Létourneau dit que c'est écrit que je vais rester responsable de l'impact dans le futur. C'est non, on a pas... moi, pour moi, ça ne conclut pas ça. Et par rapport à mon fiscaliste, je l'ai rencontré à la fin. Quand les papiers ont tous été faits, c'est là que je me suis désisté parce que les papiers n'étaient pas bien faits.

[Le Tribunal souligne]

[51] Selon Gravel, M. Vachon a consulté un professionnel avant de signer la contre-proposition : « *Mais de toute façon, il n'y a rien qui s'est signé sur ces papiers-là de la part du vendeur sans qu'il ait consulté. Il ne signait jamais sur le moment. Il a consulté deux fois plutôt qu'une* », faisant référence aux deux promesses d'achat lui ayant été présentées, d'abord celle d'Armoires PMM puis ensuite celle de 9145.

[52] Il ajoute :

⁷ Pièce P-6.

Il ne faisait jamais rien sur le moment, il dit : 'je vais vérifier avant de signer', puis c'était normal. Voyons, c'est de bonne... c'est normal. Ce n'est pas son travail comme tel, il se fiait à ses professionnels. Moi je n'avais pas de trouble puis j'attendais. Il avait les papiers, il revenait après deux, trois jours, je ne sais pas, peu importe, mais je n'avais pas le feu, moi, là.

[53] Une évaluation environnementale de site phase 1⁸, datée de « février 2021 » sans plus de précision, est par ailleurs déposée en preuve.

[54] Quelques formulaires de modification seront ultérieurement complétés, ayant pour objet la prolongation des délais afférents aux conditions d'inspection, de financement, d'obtention d'un bail de location de même que des éléments mentionnés à la clause 12 de la promesse d'achat.

[55] Deux de ces modifications réitérent la rétribution de 40 000 \$ plus taxes payable « à Alain Gravel courtier immobilier inc. de Re/Max 1^{er} Choix (...), et ce, nonobstant la nature de la transaction, achat d'action (sic) ou immeuble ». Monsieur Gravel témoigne : « Deux fois plutôt qu'une je me suis assuré que M. Vachon comprenait sa responsabilité quant à ma rémunération ».

[56] Questionné relativement au fait que plusieurs de ces prolongations de délais ont été signés une fois les délais, M. Gravel répond : « Il y a peut-être eu des délais périmés » puisqu'il n'était pas toujours facile de rejoindre les parties, dit-il. Il fait aussi valoir que les deux parties les ont néanmoins toujours signées, manifestant ainsi leur volonté commune de continuer les démarches.

[57] Le 13 mai 2021, la Banque de Montréal émet une lettre d'entente⁹, en d'autres termes un financement. L'emprunteur y est désigné comme étant 9122, puisque nous sommes en présence d'une vente d'actions et non pas d'un immeuble. 9145 et M. Létourneau sont indiqués comme cautions.

[58] Monsieur Vachon témoigne n'avoir jamais vu cette confirmation de financement avant que celle-ci ne soit produite à titre d'engagement souscrit lors de l'interrogatoire au préalable de M. Gravel. Ce dernier témoigne quant à lui l'avoir remise à M. Vachon en mains propres.

[59] Toujours est-il qu'après l'acceptation de la contre-proposition, MM. Létourneau et Vachon consultent leurs conseillers comptables et juridiques respectifs et voilà que les parties ne s'entendent pas sur la question relative aux impacts fiscaux.

[60] Deux documents intitulés « Contrat d'achat-vente d'actions » seront successivement préparés par les conseillers de M. Létourneau et transmis au fiscaliste de M. Vachon, soit M. Yvan Fournier.

⁸ Pièce P-14.

⁹ Pièce P-9.

[61] Le Tribunal reproduit ici deux clauses du second document :

8.1 Sans préjudice à tout autre recours de l'acquéreur, le vendeur se porte fort de tous recours ou réclamations et s'engage à tenir à l'abri et à indemniser l'acquéreur de toutes pertes, de tous frais ou dommages que ce dernier pourrait subir ou encourir à la suite du transfert des actions et qui résulterait de toute inexactitude, par suite de toute violation ou contravention par le vendeur, de ses déclarations, garanties et engagements contenus aux présentes et de toutes réclamations découlant de son administration.

8.2 Le vendeur atteste à l'acquéreur que la présente vente d'actions se fera sans aucune conséquence fiscale présente ou futur, pour l'acquéreur et/ou la société détentrice de l'immeuble, eu égard au choix de procéder par ce mode d'acquisition plutôt que par l'achat d'élément d'actif (acquisition de l'immeuble situé au 365 rue Fortin à Québec (Qc), G1M 1B2) concernant l'amortissement (ou la récupération d'amortissement) fiscal de la bâtisse 365 rue Fortin à Québec (Qc), G1M 1B2 détenue par la société au moment de la vente présente ou futur, au gain en capital présent ou futur relatif à cette bâtisse et le terrain situés au 365 rue Fortin à Québec (Qc), G1M 1B2. Les parties reconnaissent que dans l'éventualité où l'acquéreur subirait des conséquences fiscales découlant du choix de procéder par l'achat d'actions (par rapport à l'achat d'élément d'actif), cet impact en numéraire, plus les honoraires judiciaires, extra judiciaires et tous autres professionnels, constituera une dette liquide et exigible due par le vendeur à l'acquéreur. La détermination du montant d'un tel impact fiscal se fera au moyen d'un avis écrit provenant d'un fiscaliste choisi par l'acquéreur. Le cas échéant, les parties consentent à opérer compensation pour toute somme due par l'acquéreur au vendeur.

[Les clauses sont reproduites telles quelles]

[Le Tribunal souligne]

[62] Le fiscaliste Fournier fut appelé à la barre.

[63] Il témoigne avoir rencontré M. Vachon en 2019 et que son mandat comportait un double volet, à savoir une planification fiscale globale et un accompagnement éventuel dans le cadre de la vente à venir de 9122.

[64] Il explique que la vente de l'immeuble abritant l'usine de 9122 devait se faire par le truchement d'une vente d'actions et non pas de l'immeuble en tant que tel, et ce, afin de pouvoir bénéficier d'une exonération fiscale.

[65] Il explique également que le point 4 de la clause 12, à savoir que « *le vendeur garanti (sic) à l'acheteur qu'il n'y aura aucun impact fiscal quant au transfert des actions et dans le cas contraire il en assumerait toutes (sic) la responsabilité* », présentait « *une problématique importante* ».

[66] Pour lui, « *tôt ou tard, il y aura une conséquence fiscale* ». Selon lui, il est loin d'être impossible que des avis de nouvelles cotisations soient émis par les autorités fiscales. Il témoigne que la vente des actions de 9122 entraînait une disposition, laquelle générerait un impôt latent et qu'un montant serait éventuellement à payer, dépendamment des attributs fiscaux de la société.

[67] Incidemment, il avait apporté des annotations à la seconde mouture du projet de convention de vente d'actions, ayant notamment écrit, en ce qui concerne la clause 8.2, qu'il était « *impossible qu'on laisse cela comme ça* ». Ses annotations comportent également ce qui suit :

(...) le fiscaliste de l'acquéreur a consulté le fiscaliste du vendeur pour obtenir les attributs fiscaux de l'immeuble en question. Toutes les informations ont été remises à l'acquéreur et ce dernier a pleinement conscience des incidences fiscales qui pourraient découler d'une revente de l'actif, soit la société 9122 ou encore la société issue de la fusion.

[68] En contre-interrogatoire, M. Fournier confirme qu'il ne fut pas consulté par M. Vachon préalablement à la signature, par ce dernier, des contre-propositions aux promesses d'achat présentées à 9122.

[69] Messieurs Létourneau et Vachon se renvoient la balle quant aux discussions ayant eu cours entre eux.

[70] D'un côté, M. Vachon témoigne que « *pendant trois semaines de temps, M. Létourneau ne prenait plus la bâtisse* ».

[71] De l'autre, M. Létourneau indique qu'il était en attente de documents corporatifs et fiscaux de la part de M. Vachon.

[72] Monsieur Létourneau, qui est titulaire d'un MBA, détient les titres de CPA et CMA et est actionnaire de sociétés possédant un parc immobilier, témoigne en outre qu'il lui fallait tenir compte de l'amortissement déjà pris par 9122 au plan fiscal et ce qu'il appelle « *le passé de l'immeuble* ». Pour lui, la convention de vente d'actions avait pour but d'éviter que « *l'acheteur se retrouve à payer l'impôt sauvé [antérieurement] par le vendeur* ». Il évalue l'impact fiscal, en terme monétaire, à quelques 200 000 \$.

[73] Il ajoute avoir effectué « *entre 5 et 10 transactions* » antérieurement avec M. Gravel et qu'aucune n'impliquait, contrairement à ce que M. Gravel a indiqué lors de son témoignage, un transfert d'actions. Son intention était en l'espèce « *de ne pas payer le passé de l'entreprise* ». Contre-interrogé, il déclare qu'il ne voulait pas plus ni moins d'impact fiscal que s'il avait acheté l'immeuble et non pas les actions de la société détentrice.

[74] Le 23 juin 2021, Re/Max 1^{er} Choix inc., et non pas AG inc., transmet une facture¹⁰ de 40 000 \$ plus taxes, pour un total de 45 990,00 \$, à 9122 à l'attention de M. Vachon.

[75] Monsieur Vachon et sa conjointe, madame Chantale Gagnon, témoignent à l'unisson qu'il était très difficile d'avoir des nouvelles de M. Létourneau par le truchement de M. Gravel. Ils ont même entrepris de communiquer directement avec M. Létourneau, lequel était également, affirment-ils, difficile à joindre.

[76] Monsieur Vachon témoigne par ailleurs qu'en l'absence d'un locataire, M. Létourneau a essayé d'obtenir une diminution du prix de vente de l'ordre de 200 000 \$, ce à quoi il a opposé un net refus.

[77] Le 15 juillet 2021, 9443, et non pas 9145, dépose au Registre foncier un avis de préinscription¹¹ d'une demande en justice, soit une demande introductive d'instance¹² en passation de titre dans le dossier de la Cour supérieure portant le numéro 200-17-032578-213.

[78] L'affaire sera réglée moyennant le versement, par la société 9128-9718 Québec inc. (« 9128 »), soit une société contrôlée par M. Yves Laperrière, d'un montant de 50 000 \$ plus taxes en faveur de 9443, le tout au bénéfice de 9122, laquelle verra ainsi la poursuite contre elle abandonnée.

[79] Monsieur Gravel soumet que M. Vachon s'est vanté d'avoir donné sa commission à M. Létourneau afin de régler le litige avec celui-ci. Il témoigne : « *Moi, j'ai parlé à Danny Vachon au téléphone puis il a osé me dire qu'il avait finalement réglé avec Vincent Létourneau, que c'était terminé, puis j'ai dit : 'Voyons donc, comment ça?'. Il dit : 'Je lui ai donné ta commission' ». Il ajoute : « 'C'est réglé, il s'est retiré, je lui ai donné ta rémunération pour régler le dossier'. C'est là que je suis venu sincèrement frustré et c'est là que le terme de mauvaise foi est apparu (...) ».*

[80] Monsieur Gravel poursuit :

J'ai fait mon travail, j'ai une rétribution qui doit être payée, monsieur a décidé de ne pas vendre à mon client ou de vendre à quelqu'un d'autre ou de transférer à quelqu'un d'autre, c'est son droit, mais moi mon travail est fait. Si mon travail est fait, on me paie, on ne vient pas me narguer en disant qu'on a pris ma rétribution pour régler un dossier qui ne me regarde pas.

[81] Et, du même souffle :

Mon travail a été fait. Il y a des promesses d'achats qui ont été acceptées puis il y a un différend. Si lui, il a décidé que fiscalement parlant, ça ne faisait pas son

¹⁰ Pièce P-8.

¹¹ Pièce P-10.

¹² Pièce P-13.

affaire cette transaction-là en bout de ligne, il avait eu deux ans pour y penser, t'sais. Alors, il a tout signé les papiers jusqu'à la dernière minute, puis là, à la dernière minute, ce n'est plus bon, ce n'est pas assez. Bien oui, mais qu'est-ce que tu veux que je fasse, moi? Moi, j'ai exécuté, j'ai fait signer les parties, tous (sic) le monde se sont commis. Lui, il refuse de se commettre quant à la réalisation. Alors, c'est correct, c'est son droit, tu n'es pas obligé de notarié, mais tu es obligé de me payer pour le travail que j'ai fait.

[82] Parlant des écrits que M. Vachon avait signé, M. Gravel témoigne : « *Tu ne peux pas balayer ça du revers de la main le lendemain matin* ».

[83] Au procès, M. Gravel témoigne : « *Je veux juste ma rétribution, peu importe les imbroglios qui ont suivi* ».

[84] Questionné au sujet de la rétribution de M. Gravel, M. Vachon témoigne : « *Je lui ai dit que je ne lui donnerais pas et qu'il s'arrange avec M. Létourneau* ». Il soutient que M. Gravel « *ne devrait pas traiter des questions de fiscalité* », « *qu'il devait gérer jusqu'au bout* » et que « *pour moi, il n'a pas fait sa job* ».

[85] Il ajoute qu'il estime ses pertes, principalement en honoraires professionnels de fiscaliste et d'avocat, à environ 80 000 \$.

[86] Le 5 octobre 2021, un consentement à radiation totale¹³ est déposé au Registre foncier, à la suite du paiement précité effectué par 9128, devenue locataire de 9122.

[87] Le 10 décembre 2021, M. Vachon et 9090-7718 Québec inc. vendent les actions qu'ils détiennent dans 9122 à 9128, faisant affaires sous les raisons sociales *Patios Fibrex* et *Rampes Avant-Garde* et, nous l'avons vu, contrôlée par M. Yves Laperrière. Le prix de vente convenu est de 1 185 000 \$.

[88] La convention de vente d'actions¹⁴ fait référence, en clause 5.1.15.1, au règlement intervenu dans le dossier de la demande en passation de titre. 9122 y divulgue les réclamations qu'elle a reçues et il n'y a aucune mention de la facture de Re-Max 1^{er} Choix datée du 23 juin 2021.

[89] Monsieur Laperrière témoigne au préalable qu'il « [savait] *qu'il y avait un monsieur Létourneau qui était dans le dossier pis qu'il y avait une action* » et confirme l'acompte que sa société a déboursé dans le cadre de sa transaction avec 9122 avait servi à régler le litige avec M. Létourneau.

[90] Monsieur Laperrière poursuit ainsi : « (...) *pis moi, c'était la condition que M. Létourneau puisse abandonner le dossier pis que je puisse entrer pis faire la*

¹³ Pièce P-11.

¹⁴ Pièce P-12.

transaction d'actions, parce que c'était vraiment la compagnie qu'on achetait, alors c'était pas un immeuble, c'était la compagnie, (...) ».

[91] Il ajoute : « (...) M. Vachon s'engageait à prendre toute responsabilité s'il y avait des poursuites », puis : « (...) Danny, il a toujours voulu vendre sa compagnie avec les avantages 'fiscaux' (sic) qui venaient avec ».

[92] Questionné relativement au fait qu'aucun contrat de courtage n'avait été signé, M. Gravel répond quant à lui que ce n'était pas obligatoire puisque l'on était en matière commerciale et non pas résidentielle. Il témoigne : « *Je n'avais pas à lui faire signer un contrat de courtage, on avait une promesse d'achat qui était entendue* », puis ajoute : « *J'étais protégé par les promesses d'achat (...) qui faisaient référence à mon nom en tant que courtier ainsi que Re/Max* ».

[93] Une cession de créance, datée du 12 juillet 2023, soit postérieurement au désistement de Re/Max 1^{er} Choix dans la présente instance, survenu au demeurant pour une raison que l'on ignore, est déposée¹⁵ en preuve dans la phase ultime de l'instruction. L'on peut notamment y lire ce qui suit :

(...)

Attendu que la cédante a signé un désistement de sa requête introductive d'instance devant la Cour du Québec portant le # 200-22-092452-226.

(...)

4. A : La Cédante cède et transporte en pleine propriété au cédé, tous les droits dans la dite rétribution au montant de \$ 45 990 dûe (sic) en vertu d'une promesse d'achat portant le # PAG 06299 et ses annexes dûment acceptés (sic) par 9122-2802 Québec inc. et Danny Vachon, à faire valoir et continuer les procédures déjà intentées entièrement aux frais du cédé.

(...)

5. Les parties confirment que la présente cession a été convenue et autorisée le 16 décembre 2022.

[94] Enfin, il fut question de cette cession de créance lors de l'interrogatoire au préalable de M. Gravel. Celui-ci indique dans un premier temps avoir conclu une entente avec madame Arlette Hébert de Re/Max 1^{er} Choix, mais ne plus se souvenir s'il s'agissait d'une entente verbale ou par écrit. Il se ravise aussitôt et indique, en parlant d'un écrit : « *mais de toute façon, il y en un, il n'y a pas de problème* ». Puis, du même souffle, il ajoute : « *Il va y en avoir un* ».

¹⁵ Pièce P-16.

[95] Voilà donc la trame factuelle révélée par la preuve administrée dans cette affaire, dont il y a maintenant lieu de faire l'analyse.

ANALYSE

[96] Réglons d'emblée la prétention des défendeurs selon lesquels M. Gravel ne pouvait agir à titre d'intermédiaire dans le cadre de la vente d'action puisqu'il ne détenait pas, font-ils valoir, de licence de courtier en valeurs mobilières.

[97] L'article 1 de la *Loi sur le courtage immobilier*¹⁶ (« LCI ») se lit comme suit :

1. Pour l'application de la présente loi, est un contrat de courtage immobilier :

1° le contrat par lequel une partie, le client, en vue de conclure une entente visant la vente ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour agir auprès des personnes qui pourraient s'y intéresser et, éventuellement, faire s'accorder les volontés du client et celles d'un acheteur, d'un promettant-acheteur ou d'un promettant-locataire;

2° le contrat par lequel une partie, le client, en vue de conclure une entente visant l'achat ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour agir auprès des personnes qui offrent un immeuble en vente ou en location et, éventuellement, faire s'accorder les volontés du client et celles d'un vendeur, d'un promettant-vendeur ou d'un promettant-locateur.

N'est pas un contrat de courtage immobilier visé par la présente loi celui par lequel l'intermédiaire ne reçoit aucune rétribution.

[98] L'article 1.1 de cette même loi prévoit :

1.1 Pour l'application de l'article 1 :

1° est assimilé à un immeuble:

- a) la promesse de vente d'un immeuble;
- b) une entreprise, lorsque ses biens, selon leur valeur marchande, sont principalement des biens immeubles;
- c) une maison mobile placée sur un châssis;

2° l'échange est assimilé à la vente.

[Le Tribunal souligne]

¹⁶ RLRQ, c. C-73.2.

[99] Or, il ressort de la preuve que 9122 ne fut constituée que pour la détention de l'immeuble de la rue Fortin, dans lequel 9090 exploitait l'entreprise d'ébénisterie. 9122 était donc une société « passive » n'ayant pour seul actif tangible que cet immeuble.

[100] Conséquemment et en vertu de l'alinéa 1(c) de l'article 1.1 de la LCI, la vente des actions de 9122 peut être assimilée à une vente d'immeuble et, partant, M. Gravel pouvait dès lors agir à titre d'intermédiaire.

[101] Il s'agit-là d'un obstacle dirimant à ce premier argument soulevé par les défendeurs.

[102] À tout événement, il est bien établi dans notre droit que la LCI, tout comme la *Loi sur les valeurs mobilières*¹⁷, relève de l'ordre public de protection¹⁸ et que la nullité du contrat n'est donc que relative et susceptible de confirmation au terme du second alinéa de l'article 1420 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »).

[103] Or, il est manifeste, au vu des signatures successives de M. Vachon, plus particulièrement des formulaires de modification prorogeant les délais et rappelant la rémunération prévue pour les services de courtage, qu'il y a matière à confirmation en l'espèce.

[104] Cela dispose de ce premier point soulevé en défense.

[105] Vient ensuite la question de l'intérêt juridique d'AG inc. d'ester en justice dans la présente affaire, les défendeurs faisant valoir qu'elles ont plutôt un lien contractuel avec Re/Max 1^{er} Choix, laquelle, nous l'avons vu, s'est désistée comme demanderesse.

[106] Aucun contrat de courtage à proprement parler ne fut signé, le texte de la seule promesse d'achat constituant ce dont ont convenu les parties à l'égard de leurs relations contractuelles de même qu'en ce qui concerne la rémunération du courtier.

[107] Cette rémunération est prévue en faveur de « *Alain Gravel inc. courtier immobilier pour Re/Max 1^{er} Choix* ». La clause 11.4 de la promesse d'achat stipule que les instructions au notaire sont de « *payer directement à Re/Max 1^{er} Choix* ».

[108] Rappelons ici que l'article 35 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (le « *Règlement* »)¹⁹ prévoit que « *le courtier qui agit pour une agence doit, lorsqu'il reçoit une rétribution dans le cadre d'une transaction, verser celle-ci sans délai à l'agence pour laquelle il exerce ses activités* ».

¹⁷ RLRQ, c. V-1.1.

¹⁸ *Groupe conseil Cerca inc. c. Blond et Associés inc.*, 2018 QCCA 231, au par. 17.

¹⁹ RLRQ, ch. C-73.2, r. 1.

[109] C'est d'ailleurs Re/Max 1^{er} Choix qui enverra la facture du 23 juin 2021 à M. Vachon.

[110] C'est ici que l'on doit traiter de la cession de créance mentionnée ci-haut.

[111] Celle-ci laisse le Tribunal dubitatif, pour dire le moins.

[112] En effet, lorsqu'interrogé à ce sujet, M. Gravel commence par affirmer qu'il y avait une entente mais qu'il ne se rappelle plus si celle-ci est écrite ou verbale. Il mentionne ensuite qu'il y a bel et bien un document pour finalement indiquer qu'il « *y en aura un* ». Le Tribunal est d'avis que pareille cascade de réponses entache la crédibilité de M. Gravel (art. 2845 C.c.Q.).

[113] Sur le document en question, daté du 12 juillet 2023, il est indiqué, nous l'avons vu, que « *les parties confirment que la présente cession a été convenue et autorisée le 16 décembre 2022* », espérant ainsi, selon toute vraisemblance, faire rétroagir ladite cession à une date antérieure au désistement de Re/Max 1^{er} Choix dans la présente instance.

[114] Or et en supposant même qu'elle ait eu lieu en décembre 2022, pareille cession ne saurait être opposable au débiteur, qui n'en fut aucunement informé ou avisé en temps opportun. (art. 1641 C.c.Q.)

[115] Cela dit, même en prenant pour acquis que Gravel inc. possède l'intérêt juridique pour ester, d'autres points font en sorte que sa réclamation ne saurait être accueillie et nous en traiterons ci-dessous.

[116] Rappelons pour le moment le contexte de la rencontre initiale entre MM. Vachon et Gravel. C'est ce dernier, nous le savons, qui a pris l'initiative de la rencontre. Il se déplace donc sur les lieux et indique à son interlocuteur avoir un acheteur pour l'immeuble.

[117] Il ne lui fait pas signer de contrat de courtage exclusif. Il est informé par M. Vachon qu'il devra s'agir d'une vente d'actions mais il choisit tout de même d'utiliser le formulaire de promesse d'achat usuellement utilisé dans le cadre d'une vente d'immeuble par une personne physique, probablement afin de se faciliter la tâche. C'est ainsi que le formulaire fait mention, en clause 10.9, de l'intervention du conjoint, ce qui, l'on en conviendra, est mésadapté à une vente d'actions en contexte corporatif.

[118] Qu'à cela ne tienne, M. Gravel se place comme intermédiaire entre M. Vachon et le promettant acheteur, celui-ci étant maladroitement désigné comme étant « *9145-5196 inc. et/ou autre, représenté par Vincent Létourneau* ». Ce rôle d'intermédiaire donne place à une opération de courtage²⁰.

²⁰ Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Compagnie de fiducie M.R.S., (C.A.), 500-09-010474-005, le 21 mai 2003.

[119] Un contrat de service intervient dès lors entre lui, agissant comme courtier immobilier pour Re/Max 1^{er} Choix, et les parties à la promesse d'achat, dont 9122, représentée par M. Vachon.

[120] Au terme de l'article 2100 C.c.Q., M. Gravel, en tant que prestataire de services, était tenu d'agir dans le meilleur intérêt de ses clients, soit MM. Létourneau et Vachon.

[121] Monsieur Létourneau, détenteur d'un titre comptable, actionnaire et administrateur de sociétés actives dans l'immobilier locatif, est un homme d'affaires expérimenté et informé. L'on peut aisément affirmer qu'il s'agit d'un acheteur sophistiqué.

[122] De l'autre côté, M. Vachon a lui-même témoigné qu'il était d'abord et avant tout ébéniste et n'était aucunement « *un homme de chiffres et de papier* ».

[123] Si, du point de vue de M. Létourneau, M. Gravel a suivi les instructions qu'il lui avait données et s'était assuré de maximiser la protection de ses intérêts, il en va toutefois autrement en ce qui concerne M. Vachon.

[124] En effet, en prévoyant que 9122 « *agira en tant que porte-fort* », tous azimuts ajouterions-nous, et en garantissant à l'acheteur « *qu'il n'y aura aucun impact fiscal* », M. Gravel faisait supporter tous les risques inhérents à pareille transaction par une seule des parties. Ajoutons à cela que M. Gravel, qui a indiqué lors de son témoignage ne pas être fiscaliste, ne pouvait que savoir qu'il ne possédait ainsi pas la connaissance fine que requiert le conseil en matière fiscale.

[125] L'on ne saurait dès lors affirmer, dans les circonstances, que M. Gravel a agi dans le meilleur intérêt de 9122.

[126] Monsieur Gravel s'est ainsi aventuré sur le champ de la fiscalité, un domaine bien complexe s'il en est un, en « *concoctant* », pour reprendre son terme, pareille clause, et ce, au détriment de 9122. Il était loin d'être acquis qu'il maîtrisait les « *usages et règles de l'art* », auxquels réfère l'article 2100 C.c.Q., en matière de fiscalité dans un contexte de vente d'actions.

[127] Rappelons ici que le courtier a des obligations d'habileté, de diligence et de conseil envers son client²¹.

[128] De plus, l'article 73 du Règlement prévoit que « *le courtier ou le dirigeant d'agence doit, dans l'exercice de ses activités, tenir compte de ses aptitudes, des limites de ses connaissances et des moyens dont il dispose* ».

[129] Dans la même veine, l'article 80 du Règlement prévoit que « *le courtier ou le dirigeant d'agence doit, lorsque la protection des intérêts d'une des parties à une*

²¹ Re/Max 2000 JB inc. c. Kuru, 2012 QCCQ 12738.

transaction l'exige, recommander à celle-ci d'avoir recours à un expert reconnu ». Il s'agit d'une obligation imposée au courtier, lequel doit la remplir de façon positive et ne doit pas adopter une attitude passive à ce sujet.

[130] L'article 84 du Règlement prévoit en outre que « *le courtier ou le dirigeant d'agence doit entreprendre les démarches pour découvrir, conformément aux usages et aux règles de l'art, les facteurs pouvant affecter défavorablement la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente ou les autres parties à une transaction ou l'objet même de cette transaction ».*

[131] Ajoutons que l'article 86 du Règlement énonce que « *le courtier ou le dirigeant d'agence doit, pour assurer la protection de toutes les parties à une transaction, veiller à ce que leurs droits et obligations soient consignés par écrit et reflètent adéquatement leur volonté. Il doit informer de façon raisonnable toutes les parties à une transaction des droits et obligations découlant des documents qu'il leur fait signer ».*

[132] Au terme de l'article 15 du *Règlement*, le titulaire doit promouvoir et protéger les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable à toutes les parties à une transaction.

[133] Monsieur Gravel fait valoir qu'il n'avait pas « *à jouer à la maîtresse d'école* » et que M. Vachon avait signé en toute connaissance de cause et même consulté préalablement son fiscaliste.

[134] Or, le fiscaliste Fournier est venu témoigner qu'il n'avait pas été consulté par M. Vachon dans le contexte de la vente d'actions, avant que ce dernier ne signe la contre-proposition à la promesse d'achat.

[135] Tout au plus avait-il indiqué à M. Vachon, au moins un an plus tôt, que s'il désirait vendre, cela devrait se faire préférablement par le truchement d'une vente d'actions, et ce, pour des raisons fiscales.

[136] Aussi, M. Gravel avait-il été informé d'emblée de cette préférence par M. Vachon lorsqu'ils ont fait connaissance. Partant, il avait donc été informé de l'attente de M. Vachon de maximiser, sur le plan fiscal, la vente du principal actif, sinon le seul, détenu par 9122.

[137] Monsieur Gravel ne pouvait que se douter que les sous-clauses 12 (4) et 12 (5), représentant à peine quatre petites lignes de texte, ne seraient pas suffisantes afin de procéder à la vente d'une société, quand bien même celle-ci ne détenait comme seul actif qu'un immeuble.

[138] Rien n'y était prévu en ce qui concerne la remise des états financiers, les livres et registres, le bilan de clôture, les comptes bancaires et le fonds de roulement, les dettes, les poursuites judiciaires, la dernière déclaration d'impôts, l'amortissement pris

jusqu'à la date de la vente, les attributs fiscaux, pour ne nommer que ces items, pourtant essentiels à connaître dans le cadre d'une vente d'action.

[139] D'ailleurs, les projets de convention de vente d'actions échangés entre les conseillers juridiques et fiscaux de MM. Létourneau et Vachon de même que la convention de vente intervenue ultérieurement avec le tiers acheteur font bien voir que ces items se devaient d'être traités par les parties dans le cadre d'une vérification diligente (« *due diligence* »).

[140] Penser que les sous-clauses 12 (4) et 12 (5) suffisaient comme substrat afin de procéder à une vente d'actions relevait soit de la méconnaissance d'une telle opération, soit de la pensée magique.

[141] À cela ajoutons que M. Vachon a signé la contre-proposition le 5 janvier 2021 à 18 h 28, et ce, alors que la proposition avait été signée par M. Létourneau le jour précédent à 12 h 05. Monsieur Gravel devait bien se douter qu'il était fort peu probable qu'en ce court laps de temps, M. Vachon ait consulté son fiscaliste.

[142] De tout cela, le Tribunal en conclut que M. Gravel n'a pas agi dans le meilleur intérêt de 9122 et de M. Vachon.

[143] Un autre point doit également être traité, soit celui de l'effet de l'obligation conditionnelle.

[144] Rappelons tout d'abord ici les mots de M. le juge Wagner (alors juge puîné), dans l'arrêt *Société en commandite Place Mullins c. Services*²² : « *La rétribution d'un courtier immobilier est à bien des égards, aléatoire. Comme l'exprimait le juge La Forest dans l'arrêt H.W. Liebig & Co. c. Leading Investments Ltd., [1986] 1 R.C.S. 70, le contrat de courtage ressemble à un permis de chasse en ce que, « tout comme à la chasse, le courtier peut consacrer beaucoup de temps et d'efforts sans toutefois atteindre son objectif » (p. 80) ».*

[145] L'article 1503 C.c.Q. prévoit :

1503. L'obligation conditionnelle a tout son effet lorsque le débiteur obligé sous telle condition en empêche l'accomplissement.

[146] En l'espèce, la vendeuse 9122 s'était engagée à assumer la rétribution du courtier Gravel, agissant pour Re/Max 1^{er} Choix, ajouterions-nous.

[147] Bien évidemment, un vendeur ne saurait agir de façon à empêcher la réalisation de la condition, soit la vente, et ce, dans le dessein de se voir libéré de son obligation de payer la rétribution du courtier, qu'il s'était engagé à payer.

²² 2015 CSC 36; [2015] 2 R.C.S. 699, au par. 1.

[148] Comme l'écrivait M. le juge Roy dans l'affaire *Immobilier Estrie c. Lauzier*²³, « *permettre une telle conduite ouvrirait la porte à tous les abus* ».

[149] Comme l'enseigne la Cour suprême dans l'arrêt *Place Mullins* précité, l'élément déclencheur de l'application de l'article 1503 C.c.Q. doit relever de l'acte fautif.

[150] Or, l'on ne saurait affirmer ici que 9122 ou M. Vachon ont commis une faute.

[151] D'abord, parce que M. Gravel n'a pas agi dans leur meilleur intérêt, et ce, alors qu'il était tenu de le faire. Cela doit faire partie du tableau lorsque vient le temps d'établir s'il y a eu commission d'une faute.

[152] En d'autres termes, encore faut-il que le créancier de l'obligation ait lui-même adéquatement exécuté les siennes comme le rappelait d'ailleurs madame la juge Thibeault de la Cour d'appel dans l'affaire *9118-7781 Québec inc. (Groupe Sutton Millénia) c. Lerer*²⁴ : « *En conclusion, dans le cadre d'une action intentée par un courtier pour réclamer sa rétribution ou compensation (...), celui-ci doit établir l'existence du contrat de courtage valable (...) [et] l'exécution de ses propres obligations (...)* ».

[153] De plus, M. Vachon a collaboré et donné comme instruction à son fiscaliste de partager la documentation pertinente à M. Létourneau et à son conseiller dans le cadre de la vérification diligente. Les deux projets de convention de vente d'actions illustrent également la teneur des échanges intervenus entre les conseillers juridiques et fiscaux des parties.

[154] Le fait que le promettant acheteur n'ait pas signé la convention illustre en outre qu'il n'était pas uniquement en position d'attente et qu'il entretenait lui-même des réserves quant aux tenants et aboutissants de la vente.

[155] Il convient également de rappeler qu'il n'est pas question ici d'examiner le rapport juridique entre promettant-vendeur et promettant-acheteur et qu'il ne saurait être question, à proprement parler, de vice de consentement et d'erreur.

[156] Enfin, comme il n'y avait pas de contrat de courtage à titre exclusif, la demanderesse ne saurait prétendre qu'une quelconque rémunération lui échoit suite à la vente des actions en faveur de 9128.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande.

²³ 2024 QCCS 3151.

²⁴ 2012 QCCA 431; [2012] R.J.Q. 331, au par. 36.

CONSTATE, dès lors, que la scission d'instance n'a plus lieu d'être;

LE TOUT avec frais de justice.

CHRISTIAN BOUTIN J.C.Q.

Dates 9-10-11 avril 2025
d'audience :

M^e Carl Huard
Rivard Fournier, avocats
Avocat de la demanderesse

M^e Guillaume Lavoie
Guillaume Lavoie avocat
Avocat de la défenderesse 9122-2802 Québec inc.

M^e Philippe Louis Tremblay
PLT LÉGAL
Avocat du défendeur Danny Vachon

M^e Stéphane Harvey
Avocat des défendeurs en garantie 9443-1434 Québec inc. et Vincent Létourneau