

COUR DU QUÉBEC

Division des petites créances

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-165295-249

DATE : 19 janvier 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MÉLANIE JACQUES, J.C.Q.

GRANT SPENCER VALLINIS

Demandeur

c.

INVESTISSEMENTS CANDIATIC (II) S.E.C.

Défenderesse

JUGEMENT

[1] Le demandeur est courtier immobilier (Courtier)¹. À titre de courtier collaborateur, il vend certaines unités de copropriété dans un projet d'Investissements Candiatic (II) s.e.c. (Investissements Candiatic).

[2] L'Entente qui lie le Courtier à Investissements Candiatic prévoit une commission au Courtier équivalente à 3 % du prix de vente² de chaque unité de copropriété. Le paiement de cette rémunération doit être fait en deux versements égaux, soit le premier après la signature d'un contrat préliminaire accompagné de l'approbation hypothécaire et du versement d'un dépôt par l'acheteur et le deuxième, à la signature de l'acte de vente entre l'acheteur et Investissements Candiatic.

[3] Le 13 mars 2024, le Courtier dépose un recours à la Division des petites créances afin de réclamer 11 903,28 \$ d'Investissements Candiatic pour le paiement de

¹ Pièce P-1.

² Avant les taxes. Voir pièces P-4 et D-1.

sa commission pour la vente de deux unités de copropriété³. Il s'agit du premier versement de la commission due au Courtier pour ces deux unités. Par son recours, le Courtier demande également le paiement des intérêts légaux et l'indemnité additionnelle à compter du 22 février 2024, soit la date de la signification de la mise en demeure (*Demande 2024*).

[4] Le 28 mars 2024, Investissements Candiatic demande à son institution bancaire de verser, au moyen d'un virement bancaire, 11 903,28 \$ au Courtier⁴.

[5] Le même jour, le Courtier transmet un document intitulé « Accusé de réception » par lequel il reconnaît avoir reçu un montant de 11 903,28 \$ d'Investissements Candiatic⁵. Ce document prévoit aussi que le Courtier donne quittance pour sa réclamation et s'engage à retirer ses procédures judiciaires dans les cinq jours (Quittance)⁶.

[6] Le 12 avril 2024, Investissements Candiatic complète les étapes nécessaires auprès de son institution financière pour que le virement de 11 903,28 \$ soit fait au Courtier⁷. Le paiement est fait le même jour.

[7] En octobre 2025, le Courtier modifie sa *Demande 2024*⁸ afin de réclamer de nouveaux montants à Investissements Candiatic, soit notamment des dommages moraux pour stress et perte de temps, des dommages-intérêts punitifs pour abus de procédure, les intérêts dus sur le montant de 11 903,28 \$ ainsi que des frais d'avocats et de justice⁹. Il ne réclame plus la somme de 11 903,28 \$ (*Demande 2025*).

[8] Investissements Candiatic refuse de payer tout montant additionnel au Courtier. Elle allègue qu'en raison de la Quittance intervenue, le Courtier ne peut avoir droit aux montants réclamés puisqu'il y a eu transaction. Elle ajoute que le Courtier ne peut obtenir le remboursement de ses frais d'avocats puisque les procédures devant la Division des petites créances excluent explicitement le recours aux avocats.

[9] Investissements Candiatic ajoute que les dommages réclamés pour abus de procédure, perte de temps et stress ne sont pas fondés puisque c'est le Courtier qui a

³ Le Courtier paie un timbre judiciaire de 230 \$.

⁴ Pièce D-2.

⁵ Pièce A-3.

⁶ Pièces A-2, P-13 et D-3.

⁷ Admission dans la Contestation.

⁸ Cette Demande modifiée de 2025 contient une « Étape 2 » et une « Étape 3 » qui visent des montants et des demandes différentes. L'étape 2 est accompagnée des pièces cotées A et l'étape 3, des pièces cotées P. Plusieurs pièces sont déposées en doublons. Lorsqu'il réfère à Demande 2025 ou Demande modifiée dans le présent jugement, cela inclut l'Étape 2 et l'Étape 3.

⁹ Les montants réclamés pour chacun des postes de réclamation ont été confirmés par le Courtier au procès. De plus, ce dernier a confirmé ne pas réclamer de dommages pour l'atteinte à sa réputation et ne pas demander l'annulation de la quittance ou l'émission d'ordonnances de sauvegarde.

maintenu des procédures judiciaires après avoir reçu le paiement dû et donné une quittance.

QUESTIONS EN LITIGE

- [10] a) Une transaction est-elle intervenue entre les parties?
- b) Qu'est-ce qui a été transigé par les parties par le biais de la Quittance et quel en est l'effet sur les dommages réclamés par le Courtier?

ANALYSE

a) Une transaction est-elle intervenue entre les parties?

[11] Le Tribunal répond positivement à cette question. Voici pourquoi.

[12] Selon le *Code civil du Québec* (C.c.Q.), la transaction est « le contrat par lequel les parties préviennent une contestation à naître, terminent un procès ou règlent les difficultés qui surviennent lors de l'exécution d'un jugement, au moyen de concessions ou de réserves réciproques »¹⁰.

[13] Aucune forme particulière n'est requise pour conclure à l'existence d'une transaction. Celle-ci peut être verbale et résulter de négociations entre les parties¹¹.

[14] Pour qu'il y ait transaction, les éléments suivants doivent être réunis : (1) une situation litigieuse, (2) une renonciation au recours juridictionnel et (3) des concessions ou réserves réciproques. De plus, le juge doit s'assurer que le contenu de la transaction n'est pas contraire à l'ordre public¹².

[15] Par le biais d'une transaction, les parties peuvent éteindre complètement une seule ou l'ensemble de leurs obligations antérieures, les remplacer par d'autres ou, simplement, établir de nouvelles modalités pour leur exécution¹³.

[16] Par ailleurs, la transaction n'est pas éteinte du seul fait que l'une des parties ne remplit pas ses obligations¹⁴.

¹⁰ Article 2631 C.c.Q.

¹¹ *Giroux c. Cusson*, 2023 QCCQ 3986, par. 61.

¹² *2968-7654 Québec inc. c. 3089-8001 Québec inc.*, 2022 QCCA 91, par. 100 et 101; *Sacchetti c. Nuccio*, 2021 QCCA 1230, par. 45 à 51; *Groupe Drumco Construction inc. c. 7321228 Canada inc.*, 2017 QCCA 145, par. 32; *Giroux c. Cusson*, 2023 QCCQ 3986, par. 66.

¹³ *Investissements Laroda inc. c. Ville de Sainte-Julie*, 2023 QCCA 1294, par. 33.

¹⁴ *Betanzos c. Premium Sound 'N' Picture inc.*, 2007 QCCA 1629; *Giroux c. Cusson*, 2023 QCCQ 3986, par. 68.

[17] Entre les parties, la transaction a l'effet de la chose jugée¹⁵. La chose jugée ne vise que ce qui a été convenu entre les parties¹⁶. Les parties ne peuvent plus réclamer ce qui découle de la transaction intervenue.

[18] Qu'en est-il dans ce dossier?

[19] La Quittance signée le 28 mars 2024 prévoit que¹⁷ :

Je soussigné, déclare avoir reçu de Candiac Investments (II) L.P une montant de \$11,903.28 qui représente 50 % des commissions pour les unités 606 et 707 pour le projet Le Danaus dans la ville de Candiac.

Je donne quittance partielle à St. Candiac Investments (II) L.P. et j'entreprendrai le retrait des procédures légales concernant le dossier dans les prochaines 5 jours ouvrable.

Cette quittance sera applicable seulement à la réception du paiement.

[Reproduction intégrale]

[20] La Quittance est signée par le Courtier seulement. Elle est partielle, puisque le Courtier ne renonce pas au 2^e versement de sa commission, qui aura lieu ultérieurement, pour les deux unités vendues. Ce versement n'est pas en litige.

[21] Au procès, le Courtier reconnaît la validité de la Quittance et ne demande pas au Tribunal de l'annuler.

[22] À la lumière de l'ensemble des circonstances entourant la signature de la Quittance, une transaction est intervenue entre les parties¹⁸. Il y a rencontre de volontés et des concessions réciproques entre elles¹⁹.

[23] L'intention des parties lors de la signature de la Quittance et du paiement de la somme de 11 903,28 \$ était de sceller définitivement l'issue de la *Demande 2024* introduite par le Courtier à la Division des petites créances de la Cour du Québec. En effet, d'une part, Investissements Candiac paie l'entièreté du montant en capital réclamé par le biais de la *Demande 2024* et, d'autre part, le Courtier accepte de ne pas recevoir les intérêts potentiellement dus sur la somme. Il s'engage aussi à « retirer » ses procédures judiciaires en lien avec le paiement du premier versement de sa commission.

¹⁵ Article 2633 C.c.Q.

¹⁶ *Cloutier c. Ste-Angèle-de-Mérici (Municipalité de)*, 2009 QCCS 1368, par. 45.

¹⁷ Une traduction anglaise apparaît aussi au document.

¹⁸ Pièce A-4. Ce courriel reflète l'acceptation d'Investissements Candiac de régler le litige à l'amiable en payant en échange de la fermeture dossier judiciairisé.

¹⁹ *Cloutier c. Ste-Angèle-de-Mérici (Municipalité de)*, 2009 QCCS 1368.

[24] Force est de conclure qu'il y a des concessions réciproques des parties afin de mettre un terme à un litige les opposant. Il y a donc eu transaction entre elles.

b) Qu'est-ce qui a été transigé par les parties par le biais de la Quittance et quel en est l'effet sur les dommages réclamés par le Courtier?

[25] Au procès, le Courtier confirme qu'il réclame les montants suivants :

- 3 295 \$: honoraires d'avocat, incluant les frais d'huissier²⁰;
- 81,29 \$: impression de documents²¹;
- 5 000 \$: dommages moraux pour le stress et la perte de temps;
- 5 000 \$: dommages-intérêts punitifs pour la mauvaise foi, l'abus de procédure et la fausse déclaration assermentée d'Investissements Candiatic;
- 293,06 \$²² : intérêts de 5 % dus sur le montant de 11 903,28 \$ (pour la période entre le 15 octobre 2023 et le 12 avril 2024);
- 230 \$: pour les frais de justice.

[26] Tel que discuté à la question précédente, la transaction a l'effet de la chose jugée²³. La chose jugée ne vise que ce qui a été convenu entre les parties²⁴. Le Courtier ne peut donc plus poursuivre Investissements Candiatic pour ce qui a été transigé par le biais de la transaction reflétée par la Quittance²⁵.

[27] La *Demande 2024* visait l'obtention de ce qui suit :

- Le paiement de la commission due depuis le 15 octobre 2023 et s'élevant à 11 903,28 \$ ainsi que les intérêts légaux et indemnité additionnelle sur cette somme à partir du 22 février 2024;
- Les frais de justice de 230 \$.

[28] La transaction intervenue entre les parties couvre donc tous les faits et composantes associés à l'introduction de la *Demande 2024* et au paiement de la commission due au Courtier depuis le 15 octobre 2023.

[29] Lorsqu'il accepte le montant de 11 903,28 \$ en échange du retrait de sa *Demande 2024*, le Courtier renonce au paiement des intérêts dû entre le 15 octobre

²⁰ Pièces A-11 à A-14 de l'étape 2.

²¹ Pièce A-15 de l'étape 2.

²² Il a été entendu lors de l'audience que le montant des intérêts ne pouvait dépasser 1 623,71 \$ en raison du plafond associé aux réclamations de la Division des petites créances. Selon les calculs du Tribunal, le montant des intérêts s'élèverait à 293,06 \$.

²³ Article 2633 C.c.Q.

²⁴ *Cloutier c. Ste-Angèle-de-Mérici (Municipalité de)*, 2009 QCCS 1368, par. 45.

²⁵ *Groupe Solotech inc. c. Visqué inc.*, 2016 QCCS 5411, par. 36.

2023 et le 28 mars 2024²⁶, aux frais de justice, aux dommages pour le stress associé au dépôt de la *Demande 2024* ainsi qu'aux frais d'avocats²⁷ encourus pour préparer cette demande.

[30] De plus, avant la signature de la Quittance, à 15 h 47 le 28 mars 2024, le Courtier est avisé par courriel par Investissements Candiatic que la quittance « entre en force uniquement à la réception du paiement » par lui²⁸.

[31] Investissements Candiatic ne prend donc aucun engagement de payer le montant du règlement intervenu le 28 mars 2024. Le Courtier ne peut alors ignorer qu'il est possible qu'il y ait un délai dans le paiement de la somme de 11 903,28 \$.

[32] Le Courtier ne précise pas à Investissements Candiatic qu'il souhaite obtenir le paiement d'intérêts si le versement n'a pas lieu le 28 mars 2024, pas plus qu'il ne demande de modification à la Quittance pour prévoir une disposition à cet effet. Il signe la Quittance en toute connaissance de cause²⁹.

[33] Le Tribunal conclut donc que la transaction intervenue entre les parties inclut aussi les intérêts dus entre le 28 mars 2024 et le 12 avril 2024.

[34] Ainsi, le Courtier ne peut avoir droit aux montants suivants :

- 3 295 \$: honoraires d'avocat, incluant les frais d'huissier;
- 81,29 \$: impression de documents;
- 293,06 \$: intérêts de 5 % dus sur le montant de 11 903,28 \$ (pour la période entre le 15 octobre 2023 et le 12 avril 2024);
- 230 \$ pour les frais de justice associés à la *Demande 2024*;
- tout dommage moral résultant du stress engendré par la *Demande 2024*.

[35] De plus, le Courtier ne peut obtenir les dommages moraux liés à la *Demande 2025*, ni les dommages-intérêts punitifs réclamés pour les motifs qui suivent.

[36] Tout d'abord, le Courtier est responsable du stress et des pertes de temps subis en raison de la continuation des procédures judiciaires. Le Courtier a volontairement poursuivi ses procédures judiciaires en contravention avec l'engagement pris à la

²⁶ De plus, le Tribunal note qu'aucun intérêt n'est prévu au Contrat liant les parties pour compenser le retard dans le paiement de la commission.

²⁷ En l'absence de procédures abusives, les tribunaux n'accordent pas les frais encourus par un justiciable pour consulter un avocat dans un litige. En effet, les honoraires extrajudiciaires sont accordés à une partie lorsqu'elle démontre que la partie adverse abuse de son droit d'ester en justice ou que la procédure est abusive, manifestement mal fondée, frivole ou dilatoire. Ce n'est pas le cas dans ce dossier.

²⁸ Pièces A-3 et A-4.

²⁹ Pièces A-3 et A-4.

Quittance, soit l'engagement de « retirer » les procédures judiciaires en échange du paiement reçu.

[37] De plus, le Courtier décide de modifier sa *Demande 2024* après avoir reçu certaines explications de la part d'une juge de la Cour du Québec lors d'une audience tenue le 8 avril 2025 visant à déterminer si la *Demande 2024* devait être rejetée en raison de la transaction intervenue.

[38] En effet, lors de cette audience, le Courtier informe la juge de sa volonté de modifier sa *Demande 2024* pour ajouter une réclamation pour réclamer ses honoraires d'avocats. La juge lui explique alors l'impact de la signature de la Quittance sur sa réclamation et dans quelles circonstances des frais d'avocats peuvent être réclamés en justice. L'audience se termine ensuite sans qu'il y ait rejet de la *Demande 2024* et avec l'autorisation accordée au Courtier de modifier la *Demande 2024*³⁰.

[39] À la lumière de ce qui précède, le Courtier a poursuivi des procédures judiciaires précaires en toute connaissance de cause.

[40] Finalement, il n'y a aucun abus de procédure ou mauvaise foi de la part d'Investissements Candiatic. Bien qu'elle ait initialement allégué avoir payé le Courtier le 28 mars 2024, elle corrige le tir à sa *Contestation modifiée*³¹. De plus, la date réelle de paiement de la commission a également été discutée lors de l'audience du 8 avril 2025 en présence des deux parties.

[41] Pour ces motifs, la *Demande 2025* doit être rejetée avec les frais de justice en faveur d'Investissements Candiatic. À la lumière des conclusions auxquelles le Tribunal en arrive concernant les dommages réclamés, il n'y a aucune raison de déroger à la règle prévoyant que les frais de justice sont dus à la partie qui a gain de cause³².

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la *Demande modifiée* de Grant Spencer Vallinis;

CONDAMNE Grant Spencer Vallinis à payer à Investissements Candiatic (II) s.e.c. les frais de justice de 374 \$.

MÉLANIE JACQUES, J.C.Q.

Date d'audience : 1^{er} décembre 2025

³⁰ Procès-verbal du 8 avril 2025 de l'honorable juge Diane Quenneville.

³¹ Contrairement à ce que le Courtier allègue, la *Contestation* n'est pas accompagnée d'une déclaration sous serment.

³² Article 340 du *Code de procédure civile*, RLRQ, c. C-25.01.