

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 200-32-708043-228

DATE : 31 décembre 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE CHARLES TASCHEREAU, J.C.Q.

MICHEL DOYON

Partie demanderesse

c.

JACINTHE LABONTÉ

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] Monsieur Pierre Doyon décède le 10 décembre 2017. Le testament du défunt¹ prévoit que le demandeur, monsieur Michel Doyon, est légataire, avec quatre autres personnes², de la nue-propiété d'un bâtiment résidentiel. La conjointe du défunt, madame Stéphanie Chartrand, est quant à elle légataire d'un droit d'usage de ce même

JT 1896

¹ Document transmis au Tribunal par le demandeur le 20 octobre 2025. Le Tribunal octroie la cote P-6 à ce document.

² Sébastien Doyon, Marc-André Doyon, Mathieu Doyon et Mariane Lapointe.

bâtiment. Madame Chartrand est également désignée à titre de liquidatrice de la succession.

[2] Madame Chartrand et les légataires conviennent de vendre l'immeuble en cause. Un désaccord naît toutefois, en juin 2019, à l'égard de certaines modalités de la vente projetée ainsi qu'à l'égard du courtier immobilier à qui un contrat de courtage sera octroyé.

[3] Les avocats des parties concernées par ce désaccord se transmettent divers courriels³. L'avocat qui représente le demandeur souligne à l'avocat de madame Chartrand que celle-ci ne peut pas octroyer seule un contrat de courtage⁴ et qu'elle ne peut conséquemment pas octroyer un tel contrat à la défenderesse, madame Jacinthe Labonté⁵.

[4] L'avocat du demandeur transmet également un courriel à madame Labonté le 26 juin 2019. Il avise celle-ci que madame Chartrand « n'a aucunement l'autorité de vous octroyer un mandat de courtage au nom de la succession ou pour le compte des légataires »⁶.

[5] Les courriels échangés entre les avocats dans les jours qui suivent ne permettent pas de dénouer l'impasse⁷.

[6] La conjointe du demandeur, madame Jennifer David, constate avec stupéfaction, le 11 juillet 2019, que l'immeuble en cause apparaît sur le site Internet de l'agence Royal LePage, où madame Labonté exerce. Celle-ci est désignée à titre de courtier inscripteur⁸.

[7] Dès le lendemain, l'avocat du demandeur transmet un courriel⁹ à monsieur Paul Everell, propriétaire de l'agence. Il souligne à ce dernier que ses clients n'ont jamais acquiescé à octroyer un contrat de courtage à madame Labonté, tout en exposant le contexte du désaccord qui existe. Il enjoint à l'agence de retirer l'immeuble du site Internet de l'agence.

[8] Les avocats transmettent divers courriels à monsieur Everell, à tour de rôle, dans les jours qui suivent¹⁰. Ce n'est toutefois que le 18 juillet 2019 que l'annonce est retirée du site Internet de Royal LePage, après le dépôt d'une plainte¹¹ auprès de l'Organisme

³ Pièces P-1 en liasse et P-2 en liasse.

⁴ Pièce P-1 en liasse (courriel du 20 juin 2019 transmis à 11 h 55).

⁵ Pièce P-1 en liasse (courriel du 26 juin 2019 transmis à 17 h 58).

⁶ Pièce P-2 en liasse (courriel du 26 juin 2019 transmis à 15 h 05).

⁷ Pièce P-2 en liasse.

⁸ Pièce D-1.

⁹ Pièce P-2 en liasse (courriel du 12 juillet 2019 transmis à 15 h 20).

¹⁰ Pièce P-2 en liasse.

¹¹ Pièce P-3.

d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (ci-après « OACIQ ») par monsieur Doyon et l'intervention subséquente de l'OACIQ auprès de madame Labonté.

[9] Le demandeur prétend que madame Labonté a commis une faute en acceptant de signer un contrat de courtage malgré le désaccord important qui existait avec madame Chartrand. Il ajoute qu'il a dû faire appel à l'OACIQ pour mettre fin à l'affichage, en raison de l'omission de madame Labonté de retirer volontairement l'immeuble du marché malgré les courriels transmis par son avocat à l'agence.

[10] Monsieur Doyon réclame le remboursement des honoraires professionnels engagés pour l'accompagner dans cette affaire, soit 2 906,57 \$¹². Il réclame également un montant de 2 500 \$ à titre de dommages compensatoires.

[11] Madame Labonté conteste la réclamation. Elle soutient que l'avocat de madame Chartrand lui a confirmé que cette dernière avait la saisine de l'immeuble et qu'elle n'avait aucun motif de douter de cet avis juridique. Elle ajoute avoir fait les vérifications d'usage. Enfin, elle précise avoir mis fin au contrat de courtage dès qu'elle a reçu l'appel de l'OACIQ, qu'aucune visite n'a eu lieu et que l'immeuble n'a été sur la marché que huit jours. Bref, conclut-elle, elle n'a commis aucune faute causale des dommages allégués par les demandeurs.

L'ANALYSE ET LA DÉCISION

[12] Le recours entrepris par monsieur Doyon est de nature extracontractuelle. Il doit établir, par une preuve prépondérante¹³, que madame Labonté a commis une faute, qu'il a subi des dommages et qu'il y a un lien de causalité entre la faute et les dommages.

[13] Le Tribunal est d'avis, après avoir examiné la preuve testimoniale et documentaire, que le demandeur s'est déchargé de son fardeau de preuve et que sa réclamation doit être partiellement accueillie. Voici pourquoi.

[14] D'abord, le Tribunal est d'avis que madame Labonté a commis une faute.

[15] L'article 1457 C.c.Q. prévoit ce qui suit :

1457. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

¹² Pièce P-5.

¹³ Articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec* (ci-après « C.c.Q. »).

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde.

[16] L'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*¹⁴ prévoit que le courtier doit exercer ses activités avec prudence, diligence et compétence.

[17] Il ne fait aucun doute, pour le Tribunal, que madame Labonté savait qu'un désaccord important prévalait à l'égard de la capacité juridique de madame Chartrand de lui octroyer un contrat de courtage et de vendre l'immeuble.

[18] Le Tribunal ne retient pas la version peu convaincante de madame Labonté qui soutient qu'elle n'avait pas reçu le courriel du 26 juin 2019. Cette thèse est invraisemblable, d'autant plus qu'elle a bien reçu le courriel qui lui a été transmis par le même avocat le 12 juillet 2019¹⁵ à la même adresse. Il faut ajouter que madame Labonté concède que le courtier Perry Wong, à qui monsieur Doyon souhaitait confier le contrat de courtage, lui a dit, avant qu'elle signe le contrat avec madame Chartrand, que ce dossier n'était « pas facile ». Monsieur Wong avait reçu une copie conforme du courriel transmis à madame Labonté le 26 juin 2019, ce qui explique sans aucun doute cette mise en garde.

[19] Il faut aussi souligner que la réaction de madame Labonté après avoir reçu le courriel de l'avocat du demandeur le 12 juillet 2019 tend à démontrer qu'elle semblait peu ébranlée par les revendications de monsieur Doyon. Elle s'est réfugiée derrière la position de l'avocat de madame Chartrand¹⁶ et une intervention de l'OACIQ a été nécessaire pour qu'elle accepte de retirer l'immeuble du marché.

[20] La décision de signer un contrat de courtage avec madame Chartrand et d'afficher l'immeuble en vente était, dans le contexte qui prévalait, imprudente et fautive. La capacité juridique du vendeur de signer un contrat de courtage et de vendre l'immeuble était, de toute évidence, vivement contestée. Rien ne permettait à madame Labonté de croire que la contestation était futile ou dilatoire. La prudence et la retenue s'imposaient.

[21] Bien qu'aucune preuve n'ait été administrée quant à la conduite attendue d'un courtier normalement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances, la preuve démontre que l'OACIQ a conclu que madame Labonté a manqué à ses obligations déontologiques « en ne s'assurant pas de la capacité juridique de la liquidatrice à signer un contrat de courtage vente afin d'aliéner une propriété léguée à titre particulier »¹⁷.

¹⁴ RLRQ, c. C -73.2, r. 1.

¹⁵ Pièce P-2 en liasse (courriel transmis le 12 juillet 2019 à 15 h 20).

¹⁶ Pièce D-3.

¹⁷ Pièce P-3.

[22] Le Tribunal est d'avis que la violation de cette norme de conduite professionnelle constitue, dans la présente affaire, une démonstration suffisante de la violation de la conduite attendue d'un courtier normalement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances, à la lumière des règles applicables¹⁸, de telle sorte que madame Labonté a commis une faute civile.

[23] Il ressort par ailleurs de la preuve prépondérante que cette faute a occasionné des tracas et des inconvénients sérieux au demandeur.

[24] La mise en vente sans son accord d'un immeuble dont il est légataire en indivision, dans le contexte d'un différend important avec la liquidatrice, s'est avérée être une source importante de frustration, de préoccupations et de tracas légitimes qui vont au-delà des irritants normaux de la vie. Le Tribunal a déjà conclu que madame Labonté était informée du contexte litigieux qui prévalait.

[25] Le demandeur a droit à des dommages compensatoires. Il faut toutefois éviter de considérer les tracas attribuables au différend qui l'opposait à la liquidatrice. Le Tribunal fixe à 2 000 \$ le montant auquel monsieur Doyon a droit à titre de dommages compensatoires.

[26] Le Tribunal est toutefois d'avis que monsieur Doyon n'a pas droit au remboursement des honoraires professionnels¹⁹ engagés dans cette affaire.

[27] Premièrement, les services rendus résultent, du moins en bonne partie²⁰, non pas de la décision de madame Labonté de signer un contrat de courtage et d'afficher l'immeuble en vente mais plutôt (1) du désaccord qui prévalait entre monsieur Doyon et la liquidatrice à l'égard des modalités de la vente de l'immeuble ainsi que (2) de la décision de la liquidatrice d'aller de l'avant malgré les mises en garde formulées par l'avocat du demandeur.

[28] Deuxièmement, il est bien établi qu'en règle générale et sauf circonstances exceptionnelles, seul l'abus en justice peut, à certaines conditions, être sanctionné par l'octroi de dommages compensatoires pour les honoraires d'avocats engagés en raison de cet abus en justice. Quant à l'abus sur le fond du litige, qui intervient avant que ne débutent les procédures judiciaires, il ne permet pas à une partie, en règle générale et sauf circonstances exceptionnelles, de réclamer à l'autre partie le remboursement des honoraires payés à son avocat puisqu'il n'existe pas de lien de causalité adéquat entre la faute (l'abus sur le fond) et le dommage (les honoraires d'avocats)²¹. La preuve

¹⁸ Jean-Louis BAUDOIN, Patrice DESLAURIERS et Benoît MOORE, *La responsabilité civile*, 9^e éd., vol. 1, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2020, par. 2-2.

¹⁹ Pièce P-5.

²⁰ L'examen de la facture déposée mène le Tribunal à conclure qu'environ cinq heures de travail paraissent attribuable aux démarches pour faire retirer l'annonce du site Internet.

²¹ *Viel c. Entreprises immobilières du terroir Ltée.*, 2002 CanLII 41120 (QC CA), par. 77 et 85.

administrée ne permet pas de conclure que nous sommes ici en présence de circonstances exceptionnelles au sens des règles applicables.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

ACCUEILLE en partie la demande en justice de monsieur Michel Doyon;

CONDAMNE madame Jacinthe Labonté à payer à monsieur Michel Doyon un montant de 2 000 \$, en plus des intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, calculés à compter de l'assignation en justice, soit le 25 mai 2022, ainsi que les frais de justice fixés à 201 \$.

CHARLES TASCHEREAU, J.C.Q.

Date d'audience : 20 octobre 2025