

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 100-32-006190-244

DATE : Le 29 janvier 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE FRANÇOIS BÉRUBÉ, J.C.Q.

RONALD LÉVESQUE

Demandeur

c.

MICHEL MICHAUD

Défendeur

JUGEMENT

APERÇU

[1] Le 20 juillet 2022, le demandeur Ronald Lévesque de même que sa conjointe, Yvette St-Germain, concluent un contrat de courtage pour la vente de leur résidence. Le demandeur poursuit le défendeur au motif que celui-ci aurait failli à ses obligations professionnelles par son manque de disponibilité et sa gestion inadéquate du dossier de vente de sa propriété en lien avec une promesse d'achat.

[2] Le demandeur estime qu'il a perdu une somme de 29 000 \$ puisqu'aucune suite n'a été donnée à une promesse d'achat dûment acceptée pour sa propriété. Il réduit

cette somme à un montant de 15 000 \$ afin de se prévaloir de la voie procédurale particulière réservée aux petites créances.

[3] Le défendeur conteste la réclamation. Il affirme avoir respecté toutes ses obligations professionnelles dans le cadre du contrat de courtage signé avec le demandeur. Il soutient que le demandeur et Mme St-Germain de même que les promettants-acheteurs ont convenu de rendre la promesse d'achat nulle et non avenue en signant le formulaire prévu à cet effet.

[4] En tout état de cause, le défendeur soutient qu'il n'y a aucun lien entre les dommages réclamés et les fautes qui lui sont reprochées. En effet, dans l'éventualité où le Tribunal conclut que les promettants-acheteurs étaient dans l'obligation de respecter leur promesse, celui-ci estime qu'il ne peut être tenu responsable des dommages découlant de leur défaut.

QUESTIONS EN LITIGE

[5] Le Tribunal estime qu'il doit répondre aux questions suivantes pour disposer du litige entre les parties :

- A) Dans le cadre du contrat de courtage conclu avec le demandeur, le défendeur a-t-il commis une faute faisant en sorte qu'aucune suite n'a été donnée à la promesse d'achat dûment acceptée?**
- B) Si oui, y a-t-il un lien de causalité entre cette faute et les dommages réclamés par le demandeur ?**
- C) Le cas échéant, quels sont les dommages que le demandeur peut réclamer?**

ANALYSE

A) Dans le cadre du contrat de courtage conclu avec le demandeur, le défendeur a-t-il commis une faute faisant en sorte qu'aucune suite n'a été donnée à la promesse d'achat dûment acceptée?

[6] Le 20 juillet 2022, le demandeur et sa conjointe concluent un contrat de courtage exclusif avec le défendeur pour la vente de leur propriété. Le contrat prévoit qu'il prend fin le 31 octobre 2022.

[7] Rapidement, des acheteurs potentiels, Gaétan Ouellet et Brenda Lee Maltais, démontrent leur intérêt pour la propriété. Dans le cadre des négociations, le demandeur et sa conjointe font une contreproposition à une promesse d'achat pour un montant de 339 900 \$. Le 16 août 2022, Gaétan Ouellet et Brenda Lee Maltais acceptent la contreproposition.

[8] Dans les jours qui suivent, le défendeur se rend en Europe pour ses vacances. Dans l'intervalle, Amélie Gauvreau, une courtière immobilière de la même agence immobilière que le défendeur, s'assure de faire le suivi des dossiers de celui-ci.

[9] À la fin août, les acheteurs Gaétan Ouellet et Brenda Lee Maltais appellent la courtière Gauvreau pour lui indiquer qu'ils ne désirent plus acheter la propriété appartenant au demandeur.

[10] Lors d'un appel avec le demandeur et sa conjointe, la courtière Gauvreau leur explique qu'une promesse en bonne et due forme a été signée par les promettants-acheteurs. De ce fait, ceux-ci sont liés par cette promesse d'achat et ils ne peuvent se désister de la promesse sans l'accord du demandeur et sa conjointe. La courtière leur explique également que dans l'éventualité où les acheteurs maintiennent leur position, le demandeur et sa conjointe n'auront d'autre choix que d'entreprendre des procédures judiciaires en passation de titre pour faire valoir leurs droits. Cela implique nécessairement des inconvénients en matière de frais et de délais. Si une telle avenue n'est pas souhaitable, elle énonce qu'ils ont également la possibilité de libérer les promettants-acheteurs pour remettre rapidement la maison sur le marché immobilier qui est relativement actif à Rimouski.

[11] Le 31 août, une rencontre a lieu au domicile du demandeur. La courtière Gauvreau réitère ses explications lors de cette rencontre dont le fait que les promettants-acheteurs sont liés par la promesse. Toutefois, le demandeur et sa conjointe ne désirent pas s'engager dans d'éventuelles procédures judiciaires contre les promettants-acheteurs. Ils choisissent d'annuler la promesse d'achat afin de remettre rapidement leur maison sur le marché. Ils signent le formulaire prévu à cet effet lors de cette rencontre.

[12] Lors de l'audience, le demandeur nie que lui et sa conjointe ont signé ce formulaire. Il nie également avoir rencontré la courtière Gauvreau pour la signature du formulaire. Il nie aussi l'existence de l'appel précédant cette rencontre avec toutes les explications qui ont été transmises. Dans le même ordre d'idée, alors que le défendeur indique avoir rencontré le demandeur à plusieurs reprises, ce dernier nie l'existence de ces rencontres et affirme que la seule rencontre qui a eu lieu est celle pour la signature du contrat de courtage.

[13] À la lumière de la preuve présentée, le Tribunal conclut que le témoignage du demandeur n'est pas fiable. Plus particulièrement quant à la signature du formulaire pour rendre la promesse d'achat nulle et non avenue, le Tribunal ne peut retenir la version du demandeur pour les motifs qui suivent.

[14] D'abord, la preuve démontre que le contrat de courtage de même que tous les formulaires de courtage immobilier qui ont été utilisés ont été signés par le demandeur et sa conjointe au moyen du logiciel Authentisign. Ce logiciel permet de gérer et de documenter le processus pour obtenir des signatures électroniques.

[15] Deuxièmement, dans le cadre de la preuve, le défendeur a produit le certificat de signature généré par le logiciel Authentisign et rattaché spécifiquement au formulaire signé par le demandeur et sa conjointe pour rendre la promesse d'achat nulle et non avenue. Ce certificat permet de confirmer le nom du signataire, son adresse courriel, son adresse IP et la confirmation de sa signature avec la date et l'heure. Ce certificat de signature confirme la signature du demandeur et sa conjointe le 31 août 2022 à « 03:23:22 p.m. » et « 03:22:38 p.m. »

[16] Troisièmement, le demandeur nie avoir apposé sa signature sur le formulaire. Il lui appartenait, en vertu de l'article 2840 C.c.Q., de démontrer, par prépondérance de preuve, qu'il y a eu atteinte à l'intégrité du document. Cette preuve n'a pas été faite puisque le demandeur s'est contenté de nier la signature du document sans être en mesure de démontrer que le certificat de signature électronique était faux ou inexact.

[17] En conséquence de ce qui précède, le Tribunal conclut que le demandeur et sa conjointe ont accepté de rendre la promesse d'achat nulle et non avenue car ils ne désiraient pas s'engager dans de longues et coûteuses procédures judiciaires contre les promettants-acheteurs. Ils ont préféré remettre leur maison sur le marché de la vente immobilière pour conclure la vente plus rapidement.

[18] Cette décision prise par le demandeur et sa conjointe est d'autant plus logique que ceux-ci avaient déjà procédé à l'acquisition d'une nouvelle résidence à St-Bruno-de-Montarville. Ils souhaitaient donc vendre leur résidence rapidement pour pouvoir appliquer la somme reçue sur le prix d'acquisition de leur nouvelle résidence.

[19] Le demandeur et sa conjointe ont accepté librement, volontairement et de façon éclairée d'annuler la promesse d'achat signée par Gaétan Ouellet et Brenda Lee Maltais. Ils ne peuvent se plaindre de cette annulation et du fait qu'ils ont ultérieurement accepté de vendre leur résidence à un prix moindre.

[20] Le Tribunal estime que le défendeur n'a commis aucune faute ayant un lien avec l'annulation de la promesse d'achat et les dommages réclamés par le demandeur. De plus, la courtière Amélie Gauvreau, qui remplaçait le défendeur pendant ses vacances, a dûment rempli son obligation de conseil à l'égard du demandeur et sa conjointe.

[21] Pour ces raisons, le recours du demandeur doit être rejeté puisque mal fondé. Vu cette conclusion du Tribunal sur la première question en litige, il n'est pas nécessaire de se prononcer sur les autres questions.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[22] **REJETTE** la demande;

[23] **LE TOUT**, avec les frais de justice

FRANÇOIS BÉRUBÉ, J.C.Q.

Date d'audience : 12 décembre 2025