

COUR DU QUÉBEC

(Division des petites créances)

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

N° : 505-32-038682-226

DATE : 28 janvier 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MONIQUE DUPUIS, J.C.Q.

RE/MAX PERFORMANCE INC.

Demanderesse / défenderesse
reconventionnelle

C.
ZHI LI

Défendeur, / demandeur
reconventionnel

JUGEMENT

[1] Re/Max Performance inc. (Re/Max Performance) réclame à Zhi Li des montants qu'il lui doit aux termes de la Convention de courtier immobilier et de son Annexe, signée par les parties en 2018, après qu'il y eut mis fin en mars 2022.

[2] Monsieur Li conteste au motif que la Convention est un contrat de consommation. Il demande la nullité des clauses invoquées par Re/Max Performance, alléguant que le

contrat est lésionnaire au sens de l'article 8 de la *Loi sur la protection du consommateur* (la L.p.c.)¹.

[3] Par demande reconventionnelle, il réclame le remboursement d'une partie des mensualités versées à Re/Max Performance pour les années 2019-2020 et 2020-2021, alléguant que le contrat prévoyait qu'il avait droit à quatre mois gratuits, à chaque année.

QUESTIONS EN LITIGE

[4] La présente affaire soulève les questions suivantes :

- **Re/Max Performance a-t-elle droit aux montants réclamés? Pour répondre à cette question, le Tribunal devra déterminer s'il s'agit d'un contrat de consommation ou alors, que le contrat est régi par les dispositions générales du *Code civil du Québec*, en matière contractuelle.**
- **La demande reconventionnelle est-elle fondée?**

LES FAITS

[5] Re/Max Performance est une agence immobilière constituée en 1998.

[6] L'entreprise ne rend pas de services directement aux acheteurs et aux vendeurs, qui sont rendus exclusivement par les représentants autonomes à qui elle offre des services pour leur permettre de réaliser des opérations de courtage immobilier.

[7] C'est dans ce cadre que monsieur Li, alors courtier immobilier, et Re/Max Performance signent la *Convention de courtier immobilier* (la Convention) le 15 octobre 2018 et son Annexe le 23 novembre suivant.²

[8] Au chapitre *Considérations financières*, le contrat prévoit diverses sommes que monsieur Li doit payer à Re/Max Performance, montants auxquels s'ajoutent ceux convenus à la l'Annexe A.

[9] Les parties conviennent que la Convention prend effet à compter du 1^{er} décembre 2018 et est valide jusqu'au 1^{er} décembre 2019. La preuve non contredite est que les parties l'ont reconduite tacitement aux mêmes conditions d'abord pour la période du 1^{er} décembre 2019 au 1^{er} décembre 2020, puis du 1^{er} décembre 2020 au 1^{er} décembre 2021 et finalement, du 1^{er} décembre 2021 au 1^{er} décembre 2022.

[10] Cependant, par courriel du 7 mars 2022, monsieur Li y met fin avant la date d'échéance du 1^{er} décembre 2022, par courrier du 7 mars 2022.³

¹ RLRQ, c. P-40.1.

² Pièce P-2.

[11] La Convention stipule qu'il peut mettre fin à la Convention en donnant un avis écrit de résiliation de 30 jours mais à titre de dommages-intérêts liquidés pour cette résiliation, il s'engage à payer à Re/Max Performance une somme équivalente à deux fois la somme prévue à l'article 9 a) de la Convention.⁴

[12] En application de cette clause de la Convention, Re/Max Performance transmet à monsieur Li une facture qui représente les dommages-intérêts liquidés en raison de la résiliation du contrat soit 1 609,65 \$ taxes incluses et une autre pour les factures en souffrance aux termes de la Convention au montant de 994,82 \$ taxes incluses.⁵

[13] Devant le refus de monsieur Li d'acquitter les montants réclamés, Re/Max Performance lui adresse une mise en demeure le 22 avril 2022⁶, puis intente la présente action en juin 2024 et lui réclame la somme de 2 604,47 \$.

ANALYSE ET DÉCISION

- **Re/Max Performance a-t-elle droit aux montants réclamés? Pour répondre à cette question, le Tribunal devra déterminer s'il s'agit d'un contrat de consommation ou alors, que le contrat est régi par les dispositions générales du *Code civil du Québec*, en matière contractuelle.**

[14] La Convention signée en novembre 2018 est valide et lie les parties.

[15] Le Tribunal ne retient pas les prétentions de monsieur Li à l'effet qu'il s'agit d'un contrat de consommation, ce qui lui permettrait d'invoquer l'article 8 de la L.p.c.

[16] Monsieur Li n'est pas un *consommateur*, au sens de la L.p.c.⁷ qui le définit ainsi :

« e) "*consommateur*": une personne physique, sauf un commerçant qui se procure un bien ou un service pour les fins de son commerce; »

[17] La doctrine enseigne que certains professionnels demeurent des consommateurs au sens de la Loi, mais ils doivent être membres d'un ordre professionnel régi par le *Code des professions* : ils ne sont pas des commerçants au sens de la Loi.⁸

³ Pièce P-3.

⁴ Pièce P-2, art. 17.

⁵ Pièce P-4.

⁶ Pièce P-5.

⁷ al.1. e).

⁸ Nicole L'HEUREUX et Marc LACOURSIÈRE, *Droit de la personne*, 6ed. Éditions Yvon Blais, Division de Thomson Reuters Canada Ltd., pp. 55-56, no. 44.

[18] En l'instance, un courtier immobilier n'est pas membre d'un ordre professionnel régi par le *Code des professions*⁹, il n'est donc pas un *consommateur* au sens de la L.p.c.

[19] Par ailleurs, le *Code civil du Québec* (C.c.Q.) prévoit que dans certains cas, la lésion peut être la cause de la nullité d'un contrat.

[20] Au chapitre des dispositions applicables à tout contrat, le *Code civil du Québec* le définit comme étant un accord de volonté par lequel une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à exécuter une prestation.¹⁰

[21] Le contrat se forme par l'échange de consentement entre des personnes capables de contracter¹¹, consentement qui doit être donné par une personne qui est apte à s'obliger.¹²

[22] Ce consentement doit être libre et éclairé et non vicié par l'erreur, la crainte ou la lésion.¹³

[23] Or, la lésion ne vicie le consentement d'une partie à un contrat qu'à l'égard des mineurs et des majeurs sous tutelle ou de mandat de protection, outre les cas expressément prévus par la Loi.¹⁴ Il s'agirait par exemple, de l'article 8 de la L.p.c.¹⁵

[24] La défense de lésion ne peut donc être invoquée par monsieur Li dans la présente affaire. À cela s'ajoute le fait qu'à l'audience, celui-ci ne fournit aucune preuve permettant de soutenir ses prétentions à l'effet que le consentement qu'il donne à la Convention est vicié par la lésion dont il se dit victime.

[25] Au chapitre *Durée des mesures et fin de la Convention*, la Convention comporte un article obligeant monsieur Li non seulement à donner un avis écrit de résiliation du contrat à Re/Max Performance, mais aussi son obligation de lui payer les dommages-intérêts liquidés :

« 17. Le **REPRÉSENTANT AUTONOME** peut également mettre fin à la présente convention en *donnant un avis écrit de la résiliation de 30 jours. Cependant, à titre de dommages-intérêts liquidés pour la résiliation de contrat, le **REPRÉSENTANT AUTONOME** s'engage à payer à **RE/MAX** une somme équivalente à 2 fois la somme prévue à l'article 9a) de la présente convention.*

⁹ *Code des professions*, Ch. C-26, art. 1 et Annexe 1.

¹⁰ Art. 1378 C.c.Q.

¹¹ Art. 1385 C.c.Q.

¹² Art. 1398 C.c.Q.

¹³ Art. 1399 C.c.Q.

¹⁴ Art. 1405 C.c.Q.

¹⁵ Art. 8 L.p.c. : Le consommateur peut demander la nullité du contrat ou la réduction des obligations qui en découlent lorsque la disproportion entre les prestations respectives des parties est tellement considérable qu'elle équivaut à de l'exploitation du consommateur, ou que l'obligation du consommateur est excessive, abusive ou exorbitante.

[26] L'article 9 a) de la convention oblige monsieur Li à payer à Re/Max Performance, à titre de frais de service et de gestion, un montant de 400 \$ plus les taxes applicables payable le premier jour de chaque mois et un montant équivalant à 5% plus les taxes applicables sur chaque rétribution perçue.

[27] Or, Re/Max Performance lui réclame deux mensualités de 700 \$, composées des frais suivants :

- Dépenses d'opération fixes :	400 \$
- frais Re/Max Québec :	200 \$
- fonds promotionnel Re/Max Québec :	<u>100 \$</u>
Total :	700 \$ plus taxes applicables

[28] Re/Max Performance a droit aux seules dépenses d'opération fixes de 400 \$ par mois, les frais Re/Max Québec et les frais pour le fonds promotionnel n'étant pas inclus à l'article 9 a) auquel la clause prévoyant les dommages-intérêts liquidés fait référence.

[29] Par ailleurs, Re/Max Performance n'a pas fait la preuve de montants qui seraient dus par monsieur Li sur des rétributions perçues.

[30] Le Tribunal accorde donc, sur ce premier chef de réclamation, la somme de 800 \$ plus les taxes applicables, soit **919,80 \$**.

[31] Monsieur Li transmet son avis de résiliation de la Convention le 7 mars 2022, il est tenu de respecter les obligations stipulées à la Convention pour le mois de son départ. Il doit donc à Re/Max Performance la somme de 994,82 \$ détaillée à la facture qui lui est transmise par Re/Max Performance.¹⁶

[32] Le Tribunal accordera donc à Re/Max Performance un montant total de **1 914,62 \$**.

[33] Cette somme portera intérêts au taux de 24% l'an, tel que prévu dans la Convention¹⁷, à compter du 10 mai 2022, date d'expiration du délai accordé dans la mise en demeure du 22 avril 2022.¹⁸

• **La demande reconventionnelle est-elle fondée?**

[34] Monsieur Li soutient qu'en vertu de la Convention, il avait droit à quatre mois gratuits : il réfère à cet effet à une clause contenue à l'Annexe A de la Convention :

« **Gratuités**

Le courtier bénéficiera de quatre mois gratuits, soit les mois d'avril, mai, juin et juillet; et le mois d'août est payable à la signature du contrat et n'est pas remboursable. »

¹⁶ Pièce P-4.

¹⁷ Pièce P-2, art. 27.

¹⁸ Pièce P-5.

[35] Monsieur Li interprète cette clause comme étant applicable à chaque année de renouvellement du contrat.

[36] Il n'est pas contesté que les parties ont renouvelé tacitement, aux mêmes conditions, la Convention signée en novembre 2018, laquelle prenait fin le 1^{er} décembre 2019, pour trois années successives de 2019 à 2022.

[37] Dans son témoignage à l'audience, la propriétaire de l'agence Re/Max Performance, Marie-Michèle Daviault, déclare que cette clause de gratuité est prévue, de façon générale, dans les contrats impliquant des franchisés de la bannière Re/Max, pour attirer de nouveaux courtiers immobiliers et favoriser leur intégration.

[38] L'interprétation que veut lui donner monsieur Li n'est pas plausible, d'autant plus que pendant les 2 années complètes de renouvellement tacite de la Convention, il a payé les 12 mensualités stipulées au contrat sans jamais réclamer remboursement des montants payés pour quatre mois chaque année, ni prétendre qu'il ne les devait pas. Son comportement n'est donc pas compatible avec l'interprétation qu'il veut donner à la Convention à ce chapitre.

[39] Le Tribunal rejettera donc la demande reconventionnelle, mais sans frais.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[40] **ACCUEILLE** en partie l'action de la demanderesse,

[41] **CONDAMNE** le défendeur à payer à la demanderesse la somme de **1 914,62 \$** avec intérêts au taux de 24% l'an à compter du 10 mai 2022,

[42] **CONDAMNE** le défendeur à payer à la demanderesse les droits de greffe de **163 \$** sur la demande,

[43] **REJETTE** la demande reconventionnelle, sans frais.

MONIQUE DUPUIS, J.C.Q.

Date d'audience : 13 janvier 2026