

COUR DU QUÉBEC

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

N° : 500-22-282695-249

DATE : 11 mars 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DAVID PECHO, J.C.Q.

EXCEL IMMOBILIER INC.
Demanderesse

c.

LAZHAR AISSAOUI
Défendeur

JUGEMENT

APERÇU

[1] La demanderesse, Excel immobilier inc. (**Excel**) est une entreprise de courtage immobilier. Elle est représentée par son président M. Abdelkader Triki.

[2] Le 14 novembre 2023, le défendeur, M. Lazhar Aissaoui visite un immeuble sur la rue Cartier, à Montréal, accompagné de son agent immobilier Mme Tammy Law.

[3] Le courtier du promettant-vendeur de cet immeuble est Excel.

[4] Cet immeuble ne répond pas aux exigences pour le projet de M. Aissaoui, soit l'établissement d'une garderie d'environ 80 enfants. Il indique cela à M. Triki lors de la visite.

[5] Un ou deux jours plus tard, M. Triki envoie un message texte à M. Aissaoui lui indiquant qu'Excel est aussi le courtier pour un immeuble sur la rue Côte-Vertu qui pourrait l'intéresser pour le projet de garderie.

[6] Le 16 novembre 2023 en soirée, M. Triki et M. Aissaoui visitent l'immeuble au 855, Côte-Vertu Ouest (**La Garderie**). Puisque cet édifice est à lui seul est trop petit pour le projet, il y a des discussions au sujet de l'achat de l'immeuble adjacent au 867, Côte-Vertu (**Le Duplex**) qui est aussi à vendre par l'intermédiaire d'un autre courtier, M. Najib du Groupe Sutton.

[7] Une deuxième visite des deux immeubles a lieu le 18 novembre 2023. M. Triki est présent et M. Aissaoui est aussi accompagné de M. Abdelwahed Yahyaoui qui est un entrepreneur en construction. Ce jour-là, des discussions ont lieu au sujet des travaux et aménagements possibles pour la réalisation du projet de garderie. Diverses options sont envisagées, incluant l'achat et la fusion des deux immeubles (La Garderie et Le Duplex).

[8] M. Aissaoui décide de ne pas faire d'offres d'achat immédiatement. Il préfère attendre un certain temps et voir si d'autres acheteurs se présentent. Dans la négative, cela améliorerait sa position de négociation.

[9] Le 9 janvier 2024, deux offres d'achat sont préparées par Excel à la demande de M. Aissaoui :

- Offre d'achat du 865, Côte-Vertu – « Le Duplex » - pour la somme de 625 000 \$¹;
- Offre d'achat du 855, Côte-vertu – « La Garderie » - pour la somme de 1 030 000 \$².

[10] L'offre d'achat visant Le Duplex est acceptée par le promettant-vendeur le 11 janvier 2024.

[11] Une contre-offre de 1 120 000 \$ est présentée par le promettant-vendeur de La Garderie.

[12] M. Aissaoui fait une contre-offre d'un montant de 1 075 000 \$. Laquelle est acceptée le 13 janvier 2024.

¹ Pièce D-2.

² Pièce P-4.

[13] Les documents requis du promettant-vendeur de La Garderie sont reçus entre le 16 et 24 janvier 2024.

[14] L'inspection des deux édifices a lieu le 25 janvier 2024 par un inspecteur choisi par M. Aissaoui, soit la firme *Inspect 2000*.

[15] À la suite de la réception du rapport d'inspection, des discussions téléphoniques ont lieu, ainsi qu'une rencontre en personne, entre M. Triki et M. Aissaoui.

[16] M. Aissaoui souhaite une nouvelle réduction du prix.

[17] Selon les travaux suggérés par l'inspecteur immobilier, M. Aissaoui demande une réduction de 30 000 \$. Celle-ci est refusée par le promettant-vendeur.

[18] Une nouvelle réduction est demandée par M. Aissaoui d'un montant de 20 000 \$. Finalement, une réduction de 10 000 \$ est acceptée par les deux parties, le 13 février 2024.

[19] La vente de La Garderie ne se concrétise pas entre les parties (ni celle du Duplex).

[20] Excel réclame de M. Aissaoui, à titre de dommages-intérêts extracontractuels, sa commission prévue au contrat de courtage conclut avec le promettant-vendeur de La Garderie, moins le montant de la commission reçu de la vente ultérieure de l'immeuble à un tiers.

[21] Le défendeur conteste la réclamation pour les motifs suivants :

- Le défendeur s'est retiré de la vente à bon droit;
- La demanderesse a manqué à son devoir de conseil.

[22] Le défendeur ne dispute pas le quantum de la réclamation.

QUESTION EN LITIGE

- 1) Le défendeur, M. Aissaoui, a-t-il commis une faute extracontractuelle envers la demanderesse, Excel, donnant ouverture à l'octroi de dommages-intérêts à cette dernière?

ANALYSE

- 1) **Le défendeur, M. Aissaoui, a-t-il commis une faute extracontractuelle envers la demanderesse, Excel, donnant ouverture à l'octroi de dommages-intérêts à cette dernière?**

[23] La réponse à cette question est oui, pour les motifs suivants.

[24] Les courtiers immobiliers doivent agir avec honnêteté, loyauté et compétence³.

[25] Les courtiers ont aussi un devoir de conseil envers leurs clients⁴. Le courtier n'est pas un simple intermédiaire qui perçoit une commission à l'occasion d'une vente.

[26] Le courtier immobilier est assujéti à une obligation de moyens. Il doit donc prendre tous les moyens mis à sa disposition pour remplir le contrat confié, sans obligation de résultat⁵.

[27] Les principaux impliqués dans ce dossier sont : M. Triki, M. Aissaoui et M. Yahyaoui.

[28] M. Triki est le président de la demanderesse, Excel. Il a 25 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier. Il œuvre principalement dans le secteur commercial de cette industrie.

[29] M. Aissaoui est le défendeur. Il est le directeur d'une école (*l'Institut d'enseignement Dar Al Iman*) depuis 25 ans. Il est aussi le directeur d'une garderie. Cette garderie opère depuis 2008. Il reconnaît avoir fait 5 ou 6 transactions immobilières durant sa carrière. Il reconnaît aussi dans son témoignage qu'il « donne des conseils aux gens de sa communauté au sujet de transactions immobilières ».

[30] M. Yahyaoui est un entrepreneur général en construction au Québec. Il connaît M. Aissaoui depuis environ 8 ans. Il fait des petits travaux (de façon bénévole) pour l'école dont M. Aissaoui est le directeur. Il est un homme de confiance pour M. Aissaoui.

[31] Selon le témoignage de M. Yahyaoui, ce dernier est présent avec M. Aissaoui lors des visites de la propriété sur la rue Cartier et lors de visites des propriétés sur la rue Côte-Vertu.

[32] De plus, il témoigne qu'ils discutent de ce projet de garderie depuis plus de quatre ans.

[33] Il n'y a pas d'urgence pour l'accomplissement de ce projet.

[34] Le 18 novembre 2023, lors de la deuxième visite des immeubles sur la rue Côte-Vertu, M. Yahyaoui est présent avec M. Triki et M. Aissaoui. Cette visite dure environ une heure. M. Yahyaoui donne ses conseils à M. Aissaoui (en présence de M. Triki) au sujet d'un agrandissement potentiel de l'édifice, La Garderie, dans le stationnement de cette propriété. Selon lui cette option serait trop coûteuse.

³ Article 21 de la *Loi* sur le courtage immobilier.

⁴ Articles 83, 85 et 86 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

⁵ *Dom-Expert inc. c. 9146-4503 Québec inc.*, 2022 QCCS 2073.

[35] Les trois hommes discutent ensuite d'un plan de la démolition de l'édifice Le Duplex et la possibilité d'agrandir l'édifice La Garderie sur l'ensemble des deux lots. Cette option, selon M. Yahyaoui, est plus réaliste.

[36] Au début janvier 2024, M. Aissaoui donne des instructions claires à M. Triki de préparer deux offres d'achat pour les immeubles.

[37] M. Aissaoui demande à M. Triki de faire en sorte que les deux offres d'achat soient présentées simultanément sans que l'une soit conditionnelle à l'autre. Il ne voulait pas que les promettants-vendeurs soient au courant de l'autre offre. Son objectif était clair, soit d'améliorer sa position de négociation.

[38] La visite suivante à lieu le 25 janvier 2024 lors de l'inspection; sont présents M. Aissaoui, M. Triki, l'inspecteur et M. Yahyaoui. Cette visite dure 2 heures.

[39] Selon son témoignage très clair et crédible, M. Yahyaoui informe M. Aissaoui (en présence des deux autres hommes) des points suivants :

- Il sera nécessaire d'obtenir un avis de la Ville concernant la démolition du Duplex;
- Il existe des éléments qui seront à changer dans les deux édifices selon le Code du bâtiment;
- Il sera nécessaire d'obtenir l'avis d'un architecte quant au projet dans son ensemble;

[40] Le rapport d'inspection est reçu de la firme Inspection 2000.

[41] Avec tous ces conseils et ces informations, que fait M. Aissaoui?

[42] Il donne ses instructions à M. Triki de préparer un amendement⁶, demande une réduction de prix de 30 000 \$ sans aucune autre condition. Cette option est refusée verbalement par le promettant-vendeur.

[43] Un deuxième amendement⁷ est envoyé au promettant-vendeur demandant une réduction du prix de 20 000 \$.

[44] Le 13 février 2024, une dernière modification⁸ est signée par toutes les parties avec une diminution du prix de 10 000 \$.

⁶ Pièce P-12.

⁷ Pièce P-13.

⁸ Pièce P-7.

[45] Il est important de noter que dans cette dernière modification, il est prévu que toutes les conditions sont réalisées.

[46] À ce stade, il y a des offres d'achat acceptées pour les deux immeubles.

[47] Par des échanges de courriels⁹, les documents usuels sont envoyés à la notaire habituelle de M. Aissaoui, Me Dahlia Chalati, avec les instructions de préparer les actes de vente.

[48] Le 27 février 2024, M. Aissaoui et M. Yahyaoui rencontrent des représentants de la Ville de Montréal.

[49] Une rencontre avec la Ville avait été suggérée par M. Yahyaoui lors de la visite d'inspection le 25 janvier 2024, AVANT la finalisation des offres d'achat.

[50] Ce n'est pas ce que fait M. Aissaoui, il attend après l'acceptation des offres d'achat.

[51] C'est lors de cette visite que M. Aissaoui apprend que Le Duplex est un édifice « Patrimonial ». Il est informé que l'obtention des permis de démolition pour un édifice de ce type pourrait prendre plus de deux ans.

[52] La même journée, M. Aissaoui envoie un courriel¹⁰ à M. Triki lui indiquant qu'il n'avait pas l'intention de procéder avec l'achat des immeubles.

[53] Les points soulevés par M. Aissaoui dans le courriel du 27 février 2024 sont mal fondés pour deux raisons :

- Toutes les conditions prévues dans les promesses d'achat sont réalisées ou levées en date du 13 février 2024;
- Les faits soulevés dans ledit courriel sont étrangers aux documents contractuels.

[54] Excel envoie via son procureur une mise en demeure¹¹ pour y réclamer sa commission en relation avec la vente de l'immeuble La Garderie.

[55] Pour mitiger ces dommages, Excel vend l'immeuble, La Garderie, à un tiers et retire une commission de 22 949,01 \$¹².

[56] Le Tribunal détermine que le comportement de M. Aissaoui n'est pas celui d'une personne raisonnable.

⁹ Pièce P-11.

¹⁰ Pièce P-8.

¹¹ Pièce P-9.

¹² Pièce P-10.

[57] Il est loin d'être un néophyte dans le domaine de l'immobilier.

[58] Il est question d'achat de deux immeubles d'une valeur de plus de 1.6M et il témoigne à l'effet qu'il n'avait simplement pas lu les documents. Ce témoignage n'est pas crédible. Sinon, il s'agit d'aveuglement volontaire de la part de M. Aissaoui.

[59] M. Aissaoui donne comme instruction à M. Triki de ne pas soumettre les deux offres conditionnelles de l'un par rapport à l'autre avec le simple objectif d'améliorer sa position de négociation; il s'agit d'un choix stratégique.

[60] Aucune vérification n'est faite avec un architecte.

[61] Lors de l'inspection préachat, plusieurs déficiences sont soulevées par l'inspecteur et par M. Yahyaoui, dont la nécessité de faire des vérifications avec la Ville avant de finaliser l'achat.

[62] M. Aissaoui ne se retire pas du processus de la vente, il continue et demande simplement une réduction du prix de la vente.

[63] Il fait les vérifications avec la Ville après que les offres ont été acceptées et que les conditions soient levées, alors qu'il avait été avisé de l'importance de faire cela plusieurs semaines à l'avance. Ce n'est pas le comportement d'une personne prudente et diligente.

[64] La faute contractuelle commise par le promettant-acheteur envers le promettant-vendeur peut aussi constituer une faute extracontractuelle envers le courtier immobilier de ce dernier. En effet, les obligations contenues à la promesse d'achat et les manquements à leur égard sont des faits juridiques dans la relation juridique existant entre le promettant-acheteur et le courtier immobilier du promettant-vendeur¹³.

[65] Le courtier immobilier doit démontrer, par une preuve prépondérante, que le promettant-acheteur ne s'est pas comporté à son égard comme une personne raisonnable l'aurait fait dans les circonstances pertinentes¹⁴.

[66] Le Tribunal détermine que le comportement de M. Aissaoui est déraisonnable et qu'il a commis une faute en ne procédant pas avec la vente de l'immeuble La Garderie et qu'il est redevable de la commission qui est due à Excel, moins le montant reçu de la vente ultérieure de l'immeuble pour un total de 26 490,25 \$.

[67] M. Aissaoui commet plusieurs erreurs inexcusables¹⁵. Il fait des choix en toute connaissance de cause et doit accepter les conséquences de ses choix.

¹³ *Ibrahim c. Groupe Sutton Immobilia inc.*, 2008 QCCA 2379, [2009] R.J.Q. 1, [2009] R.R.A. 15

¹⁴ *Société en nom collectif Immobilier 2000 c. Immobilier Estrie inc.*, 2012 QCCA 1826, [2012] R.J.Q. 1867.

[68] Qui plus est, il n'y a aucune mention dans le courriel¹⁶ que M. Triki agit de façon fautive, ni d'absence de conseils au contraire, il est félicité pour son travail et y indique vouloir continuer le processus avec lui.

[69] Le fait de ne pas donner suite à la vente cause une perte monétaire à Excel en raison de la perte de commission (moins la commission obtenue lors de la vente subséquente de l'immeuble).

[70] Excel (M. Triki) a rempli ses obligations envers son client. Excel, en raison de la faute extracontractuelle de M. Aissaoui est endroit de recevoir à titre de dommages-intérêts la commission contractuelle qui lui serait due.

[71] Un dernier point soulevé par M. Aissaoui est de prétendre qu'il agissait au nom de son employeur *l'Institut d'enseignement Dar Al Iman*.

[72] Le Tribunal ne retient pas cet argument pour les motifs suivants :

- La totalité des documents contractuels est signée au nom de M. Aissaoui en son nom personnel (ou par une compagnie à être incorporé);
- Aucune résolution de cette entité autorisant M. Aissaoui d'agir au nom de l'institut n'est produite;
- L'agent immobilier, Tammy White, ne vient pas témoigner pour indiquer qui était son client lors de la visite à la première propriété sur la rue Cartier;
- Aucune correspondance n'est produite indiquant que M. Aissaoui agissait pour l'Institut;
- M. Aissaoui ne fait pas une demande en garantie envers l'Institut, dont il est le directeur général;
- Le témoignage de M. Aissaoui sur ce sujet manque de crédibilité.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[73] **ACCUEILLE** la Demande introductive de l'instance remodifiée.

¹⁵ Article 1400 du *Code civil du Québec* : « L'erreur vicie le consentement des parties ou de l'une d'elles lorsqu'elle porte sur la nature du contrat, sur l'objet de la prestation ou, encore, sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement.

L'erreur inexcusable ne constitue pas un vice de consentement. »

¹⁶ Pièce P-8.

- [74] **CONDAMNE** le défendeur, Lazhar Aissaoui, à payer à la demanderesse, Excel Immobilier inc., la somme de 26 490,25 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis le 2 mai 2024.
- [75] **CONDAMNE** le défendeur, Lazhar Aissaoui, à payer à la demanderesse, Excel Immobilier inc., les frais de justice.

DAVID PECHO, J.C.Q.

Avocat de la partie demanderesse
M^e Joseph Ionata

Avocat de la partie défenderesse
M^e Thibault Froehlich
LAURENDEAU RASIC S.E.N.C.

Date d'audience : 18 et 19 septembre 2025