

# COUR DU QUÉBEC

« Chambre civile »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-22-275792-227

DATE : 3 mars 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE EMMANUELLE SAUCIER, J.C.Q.**

---

**NICHOLAS POLYZOS**

Demandeur/défendeur reconventionnel

c.

**ROBERT BOYER**

-et-

**GROUPE SUTTON SUR L'ÎLE R. BOYER**

Défendeurs/demandeurs reconventionnels

---

## JUGEMENT

---

### 1. L'APERÇU

#### 1.1. Le litige

[1] Nicholas Polyzos (**Notaire**) exerce comme notaire depuis environ quarante ans. Au fil de sa carrière, il a développé une clientèle fidèle au sein de la communauté grecque de Montréal et de Laval.

[2] Le Notaire estime avoir été impliqué dans environ 7 000 transactions de vente au cours de sa pratique.

[3] Robert Boyer (**Courtier du vendeur**) est courtier immobilier depuis vingt-deux ans et est membre de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (**OACIQ**). Il a fondé, il y a une vingtaine d'années, la maison de courtage Groupe Sutton sur l'île R. Boyer Inc. (**Sutton**).

[4] Le Courtier du vendeur indique avoir participé à 2 000 transactions de vente au cours de sa carrière.

[5] Le Courtier du vendeur représente un client<sup>1</sup> (**Vendeur**) qui souhaite vendre sa maison.

[6] À la fin du mois de juin 2022, un client<sup>2</sup> (**Acheteur**) d'un autre courtier, Alekos Fiorillo-Laroche (**Courtier de l'acheteur**) présente une promesse d'achat au prix de 1 175 000 \$<sup>3</sup> pour la maison du Vendeur (**Maison**). La promesse d'achat est acceptée par le Vendeur, représenté par son courtier.

[7] La promesse d'achat prévoit que le Vendeur doit, à ses frais, fournir à l'Acheteur un certificat de localisation reflétant la rénovation cadastrale, l'état actuel ainsi que toute restriction de droit public et privé affectant la Maison<sup>4</sup>.

[8] Les parties reconnaissent que le certificat de localisation dont dispose le Vendeur est ancien et ne reflète pas les nouveaux cadastres du Québec ni, possiblement, la situation actuelle de la Maison.

[9] La promesse d'achat prévoit toutefois qu'un certificat à jour doit être remis à l'Acheteur et qu'il fait partie des documents à transmettre au Notaire au plus tard le 1<sup>er</sup> août 2022, date prévue pour la signature de l'acte de vente<sup>5</sup>.

[10] La promesse d'achat contient une clause indiquant que, si le certificat de localisation à jour n'est pas remis avant la signature de l'acte de vente, le Vendeur souscrira à une assurance titres et en assumera les frais<sup>6</sup>. La promesse d'achat ne prévoit aucune retenue de sommes chez le notaire.

[11] La conjointe de l'Acheteur est la fille d'une famille déjà cliente du Notaire (**Fille**). Elle communique avec lui afin qu'il prépare les documents nécessaires à l'acquisition de la Maison par son conjoint. Le Notaire accepte d'agir pour l'Acheteur.

[12] Un désaccord survient alors entre le Notaire et le Courtier du vendeur quant à la façon de protéger les parties en l'absence d'un certificat de localisation à jour.

---

<sup>1</sup> Luc Miron.

<sup>2</sup> Nicolas Widynski.

<sup>3</sup> Pièce D-10, Promesse d'achat.

<sup>4</sup> Pièce D-10, clause 10.3.

<sup>5</sup> *Id.*, clause 11.1.

<sup>6</sup> *Id.*, clause 12.1.

[13] Selon le Notaire, en plus de l'assurance titres, il y a lieu d'exiger du Vendeur une retenue de 5 000 \$ dans son compte en fidéicomis, et ce, jusqu'à la réception du nouveau certificat, afin de couvrir, le cas échéant, les coûts des corrections nécessaires. Il estime également avoir droit à des honoraires supplémentaires de 150 \$ pour vérifier la conformité du nouveau certificat qu'il recevra après la vente.

[14] Le Courtier du vendeur considère que la retenue de 5 000 \$ et les frais de 150 \$ réclamés par le Notaire sont excessifs et contraires à ce que prévoit la promesse d'achat, laquelle se limite à la souscription d'une assurance titres aux frais du Vendeur.

[15] Le Notaire réitère son exigence par courriel, en mettant le Vendeur en copie conforme, et reproche au Courtier du vendeur d'avoir mis en vente la Maison sans avoir commandé un certificat de localisation à jour.

[16] Environ une demi-heure plus tard, le Courtier du vendeur lui répond fermement par courriel (**Courriel litigieux**), en ajoutant le Courtier de l'acheteur en copie. Il affirme que le certificat a été commandé depuis longtemps, que les délais actuels pour obtenir un certificat sont très importants et que, si le Notaire n'en est pas conscient, c'est qu'il ne fait pas souvent de transactions immobilières. Il insiste sur le fait que la promesse d'achat ne prévoit pas de retenue et que le Notaire doit la respecter. Il ajoute : « *est-ce vous le notaire aux pratiques douteuses ?* » (**Question**) et joint un hyperlien (**Hyperlien**) menant à un article publié douze ans plus tôt dans le journal La Presse, défavorable au Notaire (**Article**)<sup>7</sup>.

[17] L'Hyperlien renvoie à un Article dans La Presse le 19 octobre 2010, intitulé « *Un notaire aux manœuvres douteuses* », signé Francis Vailles<sup>8</sup>.

[18] Le Notaire reconnaît que cet article le concerne. Il précise toutefois qu'il est en désaccord avec le contenu du jugement de la Cour supérieure qui y est relaté, ainsi qu'avec les allégations défavorables issues de la recherche du journaliste.

[19] Le Notaire prétend que le Courtier du vendeur a agi de mauvaise foi en posant la Question et en ajoutant l'Hyperlien, dans le but de le discréditer auprès du Courtier de l'acheteur, de l'Acheteur et la Fille. Il lui reproche de les renvoyer à un article contenant des passages très négatifs à son égard, tant quant à sa conduite que quant à sa façon d'agir, dans le seul but de nuire à sa réputation et à sa crédibilité. Selon lui, il n'existe aucun lien rationnel ni raison valable de porter attention à l'Article dans le contexte de la transaction.

[20] Le Notaire ajoute que le Courtier du vendeur contrevient à ses obligations déontologiques en envoyant le Courriel litigieux.

<sup>7</sup> Pièce P-8, Vailles, F. (2010, 10 octobre). Un notaire aux manœuvres douteuses, *La Presse*. <https://www.lapresse.ca/affaires/201010/19/01-4333802-un-notaire-aux-manoeuvres-douteuses.php>.

<sup>8</sup> *Id.*

[21] À la suite de ces échanges, le Courtier de l'acheteur constate l'inconfort créé par l'Article et tente de trouver une solution afin de ne pas compromettre la transaction, notamment en proposant de mandater un autre notaire. Le Notaire ne procède donc pas à la transaction et un autre notaire s'en charge, sans exiger de retenue de 5 000 \$, comme le prévoit la promesse d'achat.

[22] Le Notaire réclame aux défendeurs, solidairement, 12 500 \$ à titre de dommages compensatoires pour l'atteinte irréparable à sa réputation auprès de l'Acheteur, de la Fille et de sa famille, ainsi que, plus largement, de la communauté grecque de Montréal et de Laval, de même que les pertes financières qui en découleraient. Il leur réclame également 5 000 \$ de dommages punitifs.

[23] Le Courtier du vendeur nie avoir eu l'intention de nuire au Notaire. Il soutient que l'Article soulevait des inquiétudes importantes quant à la conduite du Notaire dans cette affaire et qu'il était justifié d'avoir des réticences à ce que 5 000 \$ soient conservés par le Notaire. Il affirme avoir mis le Courtier de l'acheteur en copie pour faire état de la situation conflictuelle entourant la transaction, qui la mettait en péril, et afin de protéger les intérêts du Vendeur qu'il représentait.

[24] Selon lui, ses gestes n'ont rien de déraisonnable, visaient à protéger le Vendeur et non à humilier le Notaire, et ne constituent pas de la diffamation ni une faute. Enfin, il soutient que le Notaire ne démontre pas, de toute façon, de dommages réels.

[25] Se portant demandeurs reconventionnels, le Courtier du vendeur et son agence soutiennent que la demande du Notaire est abusive. Ils soutiennent que le Notaire mènerait une vendetta contre eux et ce sont plutôt les actes du Notaire, dans le cadre de la transaction, qui seraient fautifs. Ils réclament ainsi au Notaire le remboursement de leurs honoraires extrajudiciaires, qu'ils chiffrent à 13 685,33 \$.

[26] Finalement, le Notaire soutient que la défense et la demande reconventionnelle des défendeurs sont abusives. Il réclame aux défendeurs 2 500 \$ à titre de dommages compensatoires, ainsi que 12 028, 82 \$ en remboursement de ses honoraires d'avocats, qu'il allègue avoir engagés en raison du caractère abusif de la demande reconventionnelle du Courtier du vendeur.

## **1.2. Questions en litige**

[27] Le Tribunal doit trancher les questions en litige suivantes pour décider du litige entre les parties :

- a) Le Courtier du vendeur engage-t-il sa responsabilité en transmettant le Courriel litigieux ? Si oui, quel préjudice en découle ?
- b) La demande du Notaire contre les défendeurs est-elle abusive ? Si oui, quel préjudice en découle ?

c) La demande reconventionnelle des défendeurs est-elle abusive ? Si oui, quel préjudice en découle ?

[28] Le Tribunal conclut que le Courtier du vendeur n'a pas commis de faute en transmettant le Courriel litigieux. Il conclut également que le Notaire ne démontre pas avoir subi un préjudice et qu'il ne prouve pas avoir droit aux dommages compensatoires et punitifs réclamés.

[29] Le Tribunal rejette la demande reconventionnelle des défendeurs, puisqu'ils ne démontrent pas que la demande du Notaire est abusive.

[30] Enfin, le Tribunal conclut que la demande reconventionnelle des défendeurs n'était pas abusive. Il rejette donc la demande du Notaire fondée sur l'abus de procédure contre les défendeurs.

[31] Voici pourquoi.

## 2. L'ANALYSE

### ***2.1. Le Courtier du vendeur engage-t-il sa responsabilité en transmettant le Courriel litigieux ? Si oui, quel préjudice en découle ?***

[32] Le Notaire reproche aux défendeurs deux fautes : d'une part, une atteinte à sa réputation et, d'autre part, un manquement déontologique ainsi qu'un manquement à son obligation d'agir avec prudence et diligence. Il se plaint du préjudice en découlant.

[33] Avant d'examiner ces fautes alléguées, le Tribunal exposera d'abord le contexte dans lequel le Courtier du vendeur a transmis le Courriel litigieux et analysera si, en l'envoyant au Courtier de l'acheteur, il a commis les fautes reprochées. Le Tribunal analysera ensuite chacune des fautes alléguées.

#### **2.1.1. Contexte**

[34] Abordons maintenant les courriels échangés entre les parties.

[35] À la fin du mois de juin 2022, le Vendeur accepte la promesse d'achat de l'Acheteur. Cette promesse prévoit notamment : (i) la remise d'un certificat de localisation à jour (ii) la signature de l'acte de vente au plus tard le 1<sup>er</sup> août 2022 et (iii) au besoin, la souscription (aux frais du Vendeur) d'une assurance titres, ce qui a été fait.

[36] Le 16 juillet 2022, à 13 h 15, le Notaire transmet un courriel au Vendeur, avec le Courtier du vendeur en copie conforme. Il y joint deux documents<sup>9</sup> : une lettre relative aux

---

<sup>9</sup> Pièce P-9 en liasse.

mesures liées à la COVID-19 et une lettre lui demandant de fournir une liste de documents. Il précise également les ajustements à prévoir et ajoute ce qui suit :

**Au propos de nouveau certificat de localisation déjà commander :**

—\$250-\$350; frais pour d'assurances des titres pour le période jusqu'au la sortie du nouveau certificat of location (montant exact à être déterminer au moment de la clôture) ;

—\$350; plus taxes, pour l'application et documentation pour l'obtention de l'assurance de titre par le soussigné.

**NOTE** : Il y aura un retenu de 5 000 \$ sur le produit de la vente jusqu'à ce que le nouveau certificat de localisation soit délivré au notaire, et qui sera appliqué pour payer la correction de toute irrégularité, s'il y a lieu, qui pourrait être révélée. S'il n'y a pas de problèmes avec le nouveau certificat de localisation, le montant total de cette retenue sera retourné au vendeur, sans intérêt, déduction faite de frais administratifs (i.e. communication et correspondance avec l'arpenteur, etc.) payable au notaire soussigné de \$150 plus taxes pour vérification des données de nouveau certificat.

Vous remerciant de votre obligeance, je demeure,

Votre tout dévoué,

En vous remerciant à l'avance de vote coopération,

[Reproduction intégrale]

[37] Le ton de ce courriel est direct, mais demeure professionnel.

[38] Le 18 juillet 2022 à 18 h 46, le Courtier du vendeur transmet un courriel au Notaire, avec le Vendeur en copie conforme, dans lequel il refuse la retenue de 5 000 \$ et les frais de 150 \$<sup>10</sup> :

Bonjour, voilà les documents demandés pour le dossier de Luc Miron.

Cependant il n'y aura pas de retenue de 5000 \$ pour les irrégularités du certificat de localisation, s'il y a irrégularité l'acheteur contactera dans ce cas-là l'assurance titre qui est déjà payée par le vendeur. Vous avez en plus le vieux certificat de localisation dans le document ci-joint.

De plus les frais de 150 \$ pour vérifier le certificat de localisation, cela est à la charge de l'acheteur. merci

[Reproduction intégrale]

[39] Le ton de ce courriel est lui aussi direct, tout en restant professionnel.

[40] Il devient alors évident qu'un désaccord oppose le Notaire et le Courtier du vendeur quant à la manière de gérer l'absence d'un certificat de localisation à jour.

---

<sup>10</sup> Pièce P-5.

[41] Le 18 juillet 2022 à 19 h 11, le Notaire répond par courriel au Courtier du vendeur, en mettant également le Vendeur en copie conforme<sup>11</sup> :

Bon soirée

J'ai besoin de tous les documents originaux que je demander livrer à mon bureau avant la date de clôture.

Je n'accepte pas les échanges sur la date de signature. Peut-être prendre le temps de bien lire ma lettre; pour vous faciliter la compréhension, J'ai mis de couleur les principaux points en jaune.

S'il vous plaît ne me dites pas comment gérer mon bureau / Je l'ai fait assez longtemps.

Il y aura une retenue et il y aura des frais de 150 \$ plus taxes payable par le vendeur.

Peut-être la prochaine fois que vous prendrez une propriété à vendre, commandez le certificat de localisation à l'avance au lieu de mettre votre client dans une situation difficile en le commander dernier moment.

Si vous ne voulez pas que votre client paie le \$150 plus taxes, alors peut-être que vous devriez le payer;

C'est sûr que l'acheteur ne le paiera pas.

[Reproduction intégrale ; soulignements du Tribunal]

[42] Le Tribunal s'étonne du ton condescendant adopté par le Notaire envers le Courtier du vendeur, qu'il ne connaît pas, ainsi que de l'insinuation d'incompétence. Le Notaire affirme, sans vérifier, que le Courtier du vendeur a mis à risque le Vendeur en mettant en vente la Maison sans avoir commandé le certificat de localisation, alors que la preuve révèle, comme il sera expliqué plus loin dans le jugement, qu'il l'avait commandé un mois avant la mise en vente<sup>12</sup> et qu'à cette période, il y avait beaucoup de retards dans la délivrance de tels certificats.

[43] Le Tribunal estime que le Notaire manque d'objectivité et de courtoisie dans ce courriel, en personnalisant le conflit et en s'attaquant à la réputation du Courtier du vendeur sans fondement, ce qui témoigne d'un manque de professionnalisme, d'autant plus que le Vendeur est laissé en copie sur ce courriel.

[44] Dans la demi-heure, le même soir, le Courtier du vendeur constate que le Notaire devient hostile, ne propose pas de solution et le fait passer pour un incompetent devant son client.

[45] Le Courtier du vendeur trouve farfelu que le Notaire ne semble pas au courant qu'il y a, durant cette période, beaucoup de retards dans la préparation des certificats de localisation par les arpenteurs-géomètres.

[46] Le Courtier du vendeur effectue une recherche sur l'internet à partir du nom du Notaire afin de savoir à qui il a affaire, dans le but de consulter des sites compilant

---

<sup>11</sup> Pièces P-6 et D-11.

<sup>12</sup> Pièce D-7.

l'appréciation des clients à l'égard de professionnels. Le premier résultat de sa recherche mène, non pas à ce genre de site internet, mais à l'Article.

[47] À 19 h 41, le Courtier du vendeur envoie au Notaire le Courriel litigieux, en mettant en copie conforme le Vendeur, déjà copié sur les échanges précédents. Il ajoute également le Courtier de l'acheteur, estimant que la transaction est mise en péril par les exigences déraisonnables du Notaire. Il écrit<sup>13</sup> :

Bonjour, de 1 le certificat de localisation a été commandé il y a très longtemps, vous n'êtes peut être pas au courant, mais aujourd'hui ça prend un temps fou avoir un certificat de localisation problème que vous ne faites pas souvent de transaction immobilière.

2) Il y a une offre d'achat et vous allez la suivre. Il n'y a aucune mention pour la retenue.

Est-ce vous le notaire aux pratiques douteuses.

<https://www.lapresse.ca/affaires/201010/19/01-4333802-un-notaire-aux-manoeuvres-douteuses.php>

merci

[Reproduction intégrale]

[48] Le Notaire se dit profondément atteint par le fait que le Courtier du vendeur ait transmis cet hyperlien non seulement au Vendeur, mais surtout qu'il ait ajouté le Courtier de l'Acheteur à la chaîne de courriels, élargissant ainsi la diffusion de cet Article le concernant.

[49] Le 18 juillet 2022 à 20 h 6, le Notaire répond au Courtier du vendeur par courriel, en mettant en copie conforme le Vendeur et le Courtier de l'acheteur <sup>14</sup>:

M. Robert Boyer,

S'il vous plaît, arrêtez de me faire rire et soit un peu plus civile/Je vois que vous êtes à court d'arguments et maintenant vous essayez de diffamer les gens ; sur ce dernier point, je vais déposer une plainte formelle contre vous auprès de l'OACIQ.

Vous perdez mon temps ; allez trouver quelque chose d'autre à faire pour passer votre temps.

Informez votre vendeur de m'apporter les documents demandés, ou tu peux le faire vous-même étant donné que vous êtes payé pour ça.

S'il y a un problème avec la retenue, il y a ce qu'on appelle une Chambre des Notaires ; appelez-les (514-879-1793) et demandez eux si je peux avoir une retenue.

Je pense que vous avez besoin des cours pour vous mettre à jour dans l'immobilier ; ça me semble que vous devenez rouillés ; je suppose c'arrive lorsque vous n'avez pas d'autres clients que de bons amis.

---

<sup>13</sup> Pièces P-7 et D-12.

<sup>14</sup> Pièce D-12.

Il n'y aura pas de rendez-vous sans les documents demandés. Je vous suggère d'arrêter de mettre votre vendeur en péril si je ne parviens pas à fermer la vente à temps à cause de vous.

Bonne soirée a vous.

[Reproduction intégrale]

[50] Ce courriel n'avait pas été initialement versé au dossier par le Notaire à l'appui de sa demande. Il a plutôt été produit par le Courtier du vendeur lors du contre-interrogatoire du Notaire. Sa production a fait l'objet d'une objection, laquelle a finalement été retirée, de sorte que le courriel a été admis en preuve.

[51] Dans ce courriel, le Notaire réitère ses insultes quant au manque de rigueur et de connaissance du Courtier du vendeur et il suggère même que celui-ci nuit aux intérêts de son client.

[52] Le même soir, à 20 h 21, le Courtier du vendeur répond à ce courriel comme suit<sup>15</sup> :

Voilà le lien pour l'ociq,  
[https://formulaire.oaciq.com/fr/formulaires/assistance?\\_gl=1\\*1evhiga\\*\\_ga\\*MTg5MDIxNDk1OS4xNjQ4MDY0NTc3\\*\\_ga\\_SJ35FCRYGZ\\*MTY1ODE4OTg1Ni4xLjAuMTY1ODE4OTg1Ni42MA](https://formulaire.oaciq.com/fr/formulaires/assistance?_gl=1*1evhiga*_ga*MTg5MDIxNDk1OS4xNjQ4MDY0NTc3*_ga_SJ35FCRYGZ*MTY1ODE4OTg1Ni4xLjAuMTY1ODE4OTg1Ni42MA).

[Reproduction intégrale]

[53] Vers 20 h 33, le Notaire lui répond à nouveau par courriel, en mettant en copie conforme le Vendeur ainsi que le Courtier de l'acheteur :

Merci beaucoup / vraiment apprécié /

Après tout, vous êtes peut-être un gentleman et je vous ai mal jugé.

Un peu trop tard cependant / la plainte a déjà été déposée ;

Peut-être que cela ne fera pas le journal comme le mien l'a fait il y a 12 ans, mais ne désespérez pas ;

Je suis bien sûr que je lirai de vous dans le journal à un moment donné dans le futur.

Je deviens plus en plus fatigué de vos bêtises, alors je signe pour la nuit.

bon soirée

[Reproduction intégrale]

[54] Vu l'impasse, le Courtier de l'acheteur propose de changer de notaire.

[55] Le notaire Aspri prépare donc l'acte de vente, qui est signé le 29 juillet 2022 sans retenue, comme le prévoyait la promesse d'achat, mais avec la souscription d'une police d'assurance titres<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> Pièce D-13. Ce courriel a été produit dans le cadre du contre-interrogatoire du Notaire sous réserve d'une objection qui a été ensuite retirée.

<sup>16</sup> Pièce P-8, Déclarations du vendeur, clause 8.

### **2.1.2. Les fautes reprochées au Courtier du vendeur**

[56] La demande introductive du Notaire est de portée large : un recours en diffamation et une action pour faute professionnelle contre le Courtier du vendeur qui aurait manqué à ses obligations déontologiques et aurait omis d'agir comme l'aurait fait un courtier immobilier diligent en insérant dans le Courriel litigieux la Question, « Est-ce vous le notaire aux pratiques douteuses », et l'Hyperlien à l'Article.

[57] Nous aborderons donc, dans un premier temps, les raisons pour lesquelles le Tribunal conclut que le Notaire ne s'acquitte pas de son fardeau de prouver que son recours en diffamation est bien fondé (section 2.1.2.1).

[58] Dans un second temps, nous aborderons les motifs pour lesquels le Tribunal conclut que le Notaire ne démontre pas non plus que le Courtier a commis une faute professionnelle à son égard (section 2.1.2.2)

#### **2.1.2.1. Le recours en diffamation**

[59] Le droit à la réputation est protégé par les articles 3 et 35 du *Code civil du Québec*<sup>17</sup>(**C.c.Q.**) et par l'article 4 de la *Charte des droits et libertés de la personne*<sup>18</sup>(**Charte**) :

**3.** Toute personne est titulaire de droits de la personnalité, tels le droit à la vie, à l'inviolabilité et à l'intégrité de sa personne, au respect de son nom, de sa réputation et de sa vie privée.

[...].

**4.** Toute personne a droit à la sauvegarde de sa dignité, de son honneur et de sa réputation.

**35.** Toute personne a droit au respect de sa réputation et de sa vie privée.

Nulle atteinte ne peut être portée à la vie privée d'une personne sans que celle-ci y consente ou sans que la loi l'autorise.

[60] Le fondement de son recours se trouve à l'article 1457 C.c.Q.<sup>19</sup> qui prévoit que :

**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.

<sup>17</sup> RLRQ, c. CCQ-1991, art. 3 et 35.

<sup>18</sup> RLRQ, c. C -12, art. 4.

<sup>19</sup> Préc., note 17, art. 1457.

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.

[61] Le Notaire doit conséquemment démontrer, par une preuve prépondérante, l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice<sup>20</sup>.

[62] Comme le précise la Cour suprême du Canada dans l'arrêt *Prud'homme c. Prud'homme*<sup>21</sup> :

**35** Dans leur traité, *La responsabilité civile* (5<sup>e</sup> éd. 1998), J.-L. Baudouin et P. Deslauriers précisent, aux p. 301-302, que la faute en matière de diffamation peut résulter de deux types de conduites, l'une malveillante, l'autre simplement négligente :

La première est celle où le défendeur, sciemment, de mauvaise foi, avec intention de nuire, s'attaque à la réputation de la victime et cherche à la ridiculiser, à l'humilier, à l'exposer à la haine ou au mépris du public ou d'un groupe. La seconde résulte d'un comportement dont la volonté de nuire est absente, mais où le défendeur a, malgré tout, porté atteinte à la réputation de la victime par sa témérité, sa négligence, son impertinence ou son incurie. [...].

[63] La Cour suprême ajoute que c'est à partir de ces deux conduites qu'il est possible d'identifier trois situations pouvant constituer une faute donnant ouverture au recours en diffamation<sup>22</sup> :

1. lorsqu'une personne prononce des propos désagréables à l'égard d'un tiers tout en les sachant faux ;
2. lorsqu'une personne diffuse des choses désagréables sur autrui alors qu'elle devrait les savoir fausses ;
3. lorsqu'une personne médisante tient, sans justes motifs, des propos défavorables, mais véridiques, à l'égard d'un tiers.

[64] Le Notaire invoque ces trois situations de façon subsidiaire. Il soutient d'abord que la première situation doit s'appliquer, à savoir que le Courtier du vendeur prononce des propos désagréables à l'égard du Notaire tout en les sachant faux.

[65] Toutefois, si le Tribunal ne retient pas cette première hypothèse, le Notaire l'invite à considérer la deuxième situation, soit que le Courtier du vendeur diffuse des choses désagréables sur le Notaire alors qu'il devait les savoir fausses.

[66] Finalement, à titre subsidiaire, le Notaire plaide que la troisième situation s'applique, à savoir que le Courtier du vendeur tient, sans justes motifs, des propos défavorables en posant la Question « êtes-vous le notaire aux pratiques douteuses ? » et en référant à l'Hyperlien menant à un Article qui contient des allégations défavorables sur le Notaire.

<sup>20</sup> *Lalli c. Gravel*, 2021 QCCA 1549, par. 53.

<sup>21</sup> *Prud'homme c. Prud'homme*, 2002 CSC 85, par. 35.

<sup>22</sup> *Id.*, par. 36.

[67] Le Tribunal expliquera ci-après les raisons pour lesquelles il conclut que le Courtier du vendeur ne commet pas les fautes reprochées.

[68] Quant aux deux premières situations, elles présupposent que les informations diffusées soient fausses.

[69] L'Article intitulé « Un notaire aux manœuvres douteuses » fait référence à un jugement de la Cour supérieure rendu en septembre 2010 qui le décrit, entre autres, comme suit<sup>23</sup> :

- le Notaire comme un « *homme d'affaires méprisant qui a habilement floué l'un de ses partenaires* » ;
- que le Notaire « *est apparu sur les radars de la GRC lors de l'opération Colisée contre la mafia qui s'est terminée en 2006* » ;
- que « *l'organisation criminelle a eu recours à ce notaire pour effectuer certaines grosses transactions immobilières par le truchement de l'entreprise Malts Financing* », une firme de financement considérée par la GRC comme un outil pour blanchir des fonds provenant du trafic de la drogue. Il précise cependant que « *M. Polysos n'a jamais été accusé dans cette affaire* » ;
- concernant la relation du Notaire avec son partenaire d'affaires, « *la juge parle d'une « habille stratégie* » lui ayant permis de s'attribuer tous les actifs d'un partenariat pour un montant bien moindre que leur valeur ;
- Le Notaire est décrit comme étant « *agressif, suffisant et méprisant* », qu'il dit à son procès tout et son contraire, « *il est narquois et agressif. Il a des restrictions mentales et des commentaires déplaisants* » ;
- On y mentionne également qu'en plus de ce jugement, le Notaire a été sanctionné pour avoir approuvé une transaction entérinant la donation des biens d'une dame de 86 ans qui n'était pas lucide, ce qui lui a valu en 2004 une radiation de 2 mois.

[70] Or, il convient de souligner que le Courtier du vendeur n'est pas à l'origine des informations rapportées dans l'Article, publié douze ans plus tôt.

[71] De plus, le Notaire n'a présenté aucune preuve que les propos rapportés dans l'Article sont faux. Il s'est limité à exprimer son désaccord avec les faits rapportés dans l'Article et avec le jugement de la Cour supérieure sur lequel s'appuie le journaliste.

[72] Ainsi, les deux premières situations doivent être écartées en l'absence de diffusion d'informations fausses.

---

<sup>23</sup> Vailles, préc., note 7.

[73] Il faut également souligner que le Courtier du vendeur n'est pas l'auteur de l'Article et qu'il ne fait pas siens les propos découlant de l'enquête du journaliste. Il se limite à ajouter la Question, à savoir, s'il est le notaire aux pratiques douteuses dont il est question dans l'Article.

[74] Il ne fait aucun doute, pour le Tribunal, qu'un « citoyen ordinaire » considérerait que le contenu de l'Article déconsidère la réputation du Notaire, mais le Courtier du vendeur n'en est pas l'auteur.

[75] En l'espèce, le Notaire se plaint principalement du fait que le Courtier du vendeur facilite l'accès, par l'Hyperlien, au contenu de l'Article qu'il qualifie de diffamatoire.

[76] Or, le Courtier n'en est pas l'auteur. Le site du journal La Presse est plutôt la source secondaire où se trouvent les allégations diffamatoires. C'est donc La Presse qui crée ou affiche les propos diffamatoires dans ce contenu secondaire et qui, par conséquent, diffuse le libelle, et non le Courtier du vendeur.

[77] Reste à déterminer si le fait, pour le Courtier du vendeur, de poser la Question « Est-ce vous le notaire aux pratiques douteuses » peut engager sa responsabilité.

[78] Le Tribunal conclut que cette Question n'est pas suffisante pour engager la responsabilité du Courtier du vendeur, puisqu'il avait de justes motifs de la poser dans le contexte d'un échange privé entre des parties, alors qu'il représentait les intérêts de son client, le Vendeur.

[79] Le Tribunal précise que cette analyse s'inscrit dans l'examen de la troisième situation pouvant être source de responsabilité, soit l'hypothèse selon laquelle le Courtier du vendeur aurait porté l'Article à l'attention du Vendeur et du Courtier de l'acheteur sans justes motifs et que sa Question comportait un élément très défavorable et négatif à l'égard du Notaire, tant du point de vue de son caractère que de sa conduite<sup>24</sup>.

[80] Le Notaire insiste sur le caractère intentionnel de l'attaque à sa réputation.

[81] Le Notaire impute au Courtier du vendeur une intention de lui nuire et soutient qu'il a agi de mauvaise foi<sup>25</sup>, mais il ne satisfait pas son fardeau de démontrer ces éléments.

[82] Voici pourquoi.

[83] Soulignons que le Courriel litigieux s'inscrit dans une série d'échanges de courriels initialement entre le Notaire et le Courtier du vendeur, dans lesquels le Vendeur était mis en copie, puisque ces échanges portaient sur les exigences documentaires et transactionnelles formulées par le Notaire.

---

<sup>24</sup> Demande introductive d'instance remodifiée, par. 15.

<sup>25</sup> *Id.*, par. 20-21 et 24.

**2.1.2.1.1. Le Notaire s'en prend sans motif à la réputation du Courtier du vendeur**

[84] La preuve démontre que le Notaire ouvre lui-même la porte aux incivilités par la façon dont il s'adresse au Courtier du vendeur.

[85] Premièrement, le Notaire conclut sans vérifier que le Courtier du vendeur a fait preuve de négligence et d'amateurisme en mettant en vente la Maison sans avoir reçu un certificat de localisation à jour. Il lui adresse ce reproche dans ses premières communications avec lui.

[86] Le Notaire se fonde sur la facture du 12 juillet 2022, transmise par l'arpenteur, pour la préparation du certificat de localisation<sup>26</sup>. Selon lui, cette facture démontrerait que le certificat a été commandé le 12 juillet 2022, soit plus de dix jours après l'acceptation de la promesse d'achat. Pourtant, rien n'indique dans cette facture qu'il s'agit de la date de la commande.

[87] Or, le Courtier du vendeur produit en preuve un courriel démontrant qu'il a commandé le certificat de localisation le 3 mai 2022, soit environ un mois avant la mise en vente de la Maison<sup>27</sup>. Il explique aussi qu'en raison de la pandémie, des retards importants affectaient la préparation et la délivrance de tels documents par les arpenteurs-géomètres.

[88] Le Tribunal conclut que contrairement à ce qu'affirme le Notaire, la facture de l'arpenteur du 12 juillet 2022 ne démontre pas la date de commande du certificat. Elle constitue plutôt un document transmis afin que le coût du nouveau certificat puisse être pris en considération dans les ajustements de la vente, puisqu'elle est adressée au Notaire.

[89] Le Tribunal conclut que la preuve prépondérante démontre donc que le Courtier du vendeur a pris les mesures nécessaires pour commander le certificat. De plus, la promesse d'achat, au début juillet 2022<sup>28</sup>, prévoit expressément qu'au besoin, le Vendeur paiera une assurance titres s'il n'est pas en mesure de fournir un certificat de localisation à jour avant la signature de l'acte de vente. Le Courtier du vendeur n'a donc pas été incompetent ou négligent comme le laisse entendre le Notaire, et ce, sans preuve.

[90] Ce reproche du Notaire envers le Courtier du vendeur revient à plusieurs reprises dans les communications entre les parties.

[91] Le Tribunal conclut que le Notaire blâme ainsi, à tort, le Courtier du vendeur d'inconduite et d'amateurisme, ce qui contribue à antagoniser les relations.

---

<sup>26</sup> Pièce P-11.

<sup>27</sup> Pièce D-7, Lettre de mandat à l'arpenteur-géomètre, 3 mai 2022.

<sup>28</sup> Pièce D-10.

**2.1.2.1.2. Le Notaire ne prouve pas que la retenue est un usage et une pratique courante pouvant suppléer au contrat**

[92] Deuxièmement, le Notaire adopte une position entièrement inflexible quant à la retenue de 5 000 \$. Il est convaincu qu'il existe une pratique selon laquelle le notaire instrumentant une vente immobilière doit effectuer une retenue sur les fonds lorsqu'un certificat de localisation à jour n'est pas disponible au moment de la signature, et ce, même si une assurance titres a été souscrite (en juillet 2022).

[93] Il est vrai que le Notaire est tenu d'effectuer toutes les vérifications nécessaires afin de s'assurer que l'état de la propriété est conforme aux règlements municipaux et aux servitudes, et qu'il doit informer l'Acheteur des conséquences possibles si ce n'est pas le cas.

[94] L'exigence du certificat de localisation dans une transaction immobilière est indubitable et relève, à n'en pas douter, de la prudence la plus élémentaire<sup>29</sup>. Le notaire qui doute de l'adéquation entre l'objet d'une opération immobilière et la description qui en est faite a donc l'obligation de requérir un nouveau certificat de localisation ou de recommander aux parties de le faire.

[95] Or, le Vendeur avait déjà commandé le certificat de localisation et la transaction prévoyait la souscription, aux frais du Vendeur, d'une assurance titres. Le Notaire ne démontre pas que cette façon de procéder était préjudiciable pour l'Acheteur, comme il semble le prétendre, puisqu'il ne met pas en preuve l'inadéquation de la couverture offerte par l'assurance titres ni l'existence d'une pratique qui exigerait une retenue dans de telles circonstances.

[96] Le Notaire explique qu'il était bien fondé, en fonction de cette pratique, d'exiger une retenue de 5 000 \$ pour corriger tout problème pouvant affecter les titres de propriété ou le certificat de localisation. Il témoigne qu'une terrasse construite sans permis, un cabanon empiétant sur une propriété voisine ou l'existence de servitudes inconnues peuvent nécessiter des démarches correctives coûteuses, qui seraient à la charge du Vendeur, d'où, selon lui, la nécessité d'une retenue de 5 000 \$.

[97] Le Courtier du vendeur n'est pas d'accord qu'une retenue soit nécessaire, puisque les parties se sont entendues sur une police d'assurance titres souscrite par le Vendeur. La tension entre les parties s'explique donc par le fait qu'elles ne sont manifestement pas disposées à changer d'avis.

[98] Le Notaire considère que la position du Courtier du vendeur est erronée, qu'elle révèle son inexpérience et qu'il fait preuve de mauvaise foi en s'obstinant ainsi. Il y voit de la mauvaise foi et interprète la Question et l'Hyperlien dans le Courriel litigieux, comme

---

<sup>29</sup> *Leblanc c. Morin*, 2012 QCCS 3771, par. 105-106.

un geste délibéré visant à attaquer gratuitement sa réputation et à exercer une pression sur lui pour qu'il renonce à son exigence de retenue.

[99] Le Notaire invite donc le Tribunal à conclure que le fait d'exiger une retenue constitue un usage ou une pratique courante et que, par conséquent, le Courtier du vendeur ne pouvait refuser une telle retenue qu'en agissant de mauvaise foi ou par manque d'expérience.

[100] Il appartenait au Notaire de faire la preuve que cette pratique courante ou usage pouvait suppléer à la loi ou au contrat des parties.

[101] Dans *Dorgebray c. Desbiens*<sup>30</sup>, la Cour supérieure rappelle les principes suivants quant à la preuve d'un usage ou d'une pratique courante :

33. L'usage ou la pratique courante peut suppléer à la loi ou au contrat des parties. Cependant, la loi garde préséance sur les usages.

34. On peut lire dans l'ouvrage du professeur Marquis que :

... tout usage doit nécessairement avoir une existence bien établie, posséder les qualités requises et, au besoin, être prouvé. On ne saurait davantage confondre un usage avec une habitude personnelle. Il reste cependant que, pour une correcte appréciation des cadres d'un usage, il convient de se rappeler que ce dernier peut être source de droits et d'obligations même s'il est limité quant au territoire ou aux personnes. Un usage peut n'être que régional et être restreint à un groupe déterminé.

35. Les auteurs Royer et Ducharme ainsi que la jurisprudence s'entendent pour dire que la preuve d'un usage ou d'une pratique courante se fait par le témoignage de personnes réputées dans le domaine. C'est une question de fait.

36. L'usage doit être allégué et la partie qui l'invoque devra prouver qu'il s'agit d'une pratique uniforme, publique, générale, fréquente et ancienne (répétée et constante). Cependant, le seul témoignage d'une personne intéressée ne peut suffire à établir une pratique courante. Il faut quelqu'un d'extérieur au dossier.

Aucun notaire réputé n'est venu nous éclairer sur ce qu'aurait été la pratique normale d'un notaire prudent et compétent dans les circonstances, afin d'appuyer les prétentions des demandeurs ou désavouer la conduite du défendeur. Un juge ne peut certes pas substituer ses connaissances personnelles et extrajudiciaires à l'absence de preuve.

37. Il est également important de noter qu'une simple habitude personnelle ne saurait constituer un usage ou une pratique courante. Cette pratique doit être généralisée, même si elle peut n'être que régionale ou restreinte à un groupe donné.

[Soulignements ajoutés ; références omises]

[102] Le Notaire n'invoque pas, dans ses procédures, l'existence d'une telle pratique à titre d'usage courant. Il se limite à évoquer une mésentente à ce sujet<sup>31</sup>.

<sup>30</sup> 2001 CanLII 25375 (QC CS), par. 33-37.

<sup>31</sup> Demande introductive d'instance remodifiée, par. 16.

[103] Aucun autre expert n'est venu corroborer l'existence d'un tel usage ou d'une telle pratique courante.

[104] Or, seul le Notaire, qui est une partie intéressée, témoigne de l'existence de cette pratique courante qu'il dit généralisée. Il invite d'ailleurs le Courtier du vendeur à appeler à la Chambre des notaires pour le vérifier.

[105] Bien que le Notaire affirme, selon son expérience, qu'il est fréquent de prévoir une retenue chez le Notaire lorsqu'un certificat de localisation ne peut être fourni à temps, en plus de recourir à une assurance titres, et qu'il soutienne que le Courtier du vendeur aurait pu le vérifier auprès de la Chambre des notaires, il n'en fait pas la preuve.

[106] Tant le Courtier du vendeur que le Courtier de l'acheteur nient qu'il s'agisse d'un automatisme. Personne de la Chambre des notaires ne témoigne, et aucun expert n'est présenté pour établir qu'il s'agit de la façon de faire. Il est possible que tel soit le cas, mais le Notaire ne le démontre pas à l'instruction.

[107] Le Tribunal en conclut que même si, dans certaines circonstances, des parties ont pu accepter des retenues dans certains dossiers, le Notaire ne satisfait pas son fardeau de démontrer que cette façon de procéder constituait la norme et qu'elle devait être appliquée en l'espèce.

[108] D'ailleurs, le nouveau notaire mandaté par les Acheteurs n'a pas exigé une telle retenue et s'en est tenu aux termes de la promesse d'achat.

[109] Cet aspect est important pour comprendre le point de vue du Notaire et celui du Courtier dans leurs échanges et l'escalade qui en a suivi, puisqu'ils se perçoivent mutuellement intransigeants et incompetents.

[110] De la même façon, les parties n'ont pas produit une copie de l'assurance titres. Le Tribunal n'est donc pas en mesure de vérifier si, comme le prétend le Courtier du vendeur, l'assurance titres devait couvrir toutes déficiences, ou si, comme le prétend le Notaire, une telle assurance ne couvre pas toutes les déficiences.

[111] Le Tribunal retient de la preuve que les parties ont une perception différente du contenu de la couverture de l'assurance titres, mais que leur compréhension repose sur leur interprétation de bonne foi.

[112] Le Tribunal conclut que le Notaire contribue au climat de méfiance par l'envoi de ces courriels insultants, et que ce n'est qu'à partir du Courriel litigieux qu'il devenait clair que la transaction pouvait être mise en péril (et non avant), d'où la nécessité d'en aviser le Courtier de l'acheteur.

[113] Lors de son témoignage, le Notaire se présente comme une personne raisonnable et courtoise, mais le ton de ses courriels détonne. Ses courriels sont agressifs, accusatoires et inflexibles.

[114] Ce décalage entre l'impression que le Notaire dégage en salle de cour et le ton de ses écrits, de même que les objections non fondées à la production de l'ensemble des échanges de courriels, affecte grandement sa crédibilité.

[115] De plus, le Notaire a choisi de ne présenter aucune contre-preuve après les témoignages du Courtier du vendeur, du Courtier de l'Acheteur et le nouveau notaire. Cette preuve n'est donc pas contredite.

[116] En revanche, contrairement à ce qu'affirme le Notaire quant à l'absence de crédibilité du Courtier du vendeur à l'instruction, le Tribunal a conclu que son témoignage était sincère, solide et crédible. Le contre-interrogatoire était musclé, mais le témoignage du Courtier du vendeur n'a pas été ébranlé.

**2.1.2.1.3. Le Notaire ne démontre pas que le Courtier du vendeur a agi sans motifs justes**

[117] Le Notaire insiste sur le fait que le Courtier du vendeur aurait agi sur le coup de la colère en envoyant le Courriel litigieux et qu'il est invraisemblable que cet envoi n'ait pas eu pour seul but que de le discréditer. Il y voit un agissement de mauvaise foi visant à détruire sa réputation auprès du Vendeur et du Courtier de l'acheteur<sup>32</sup>.

[118] Le Notaire ajoute que, même s'il existait un désaccord entre eux, il n'y avait aucune logique ou raison rationnelle de porter l'Article à leur attention, puisque l'Article s'inscrivait dans un contexte complètement étranger à la relation entre les parties et n'aurait été soulevé que dans le seul but de lui causer un dommage<sup>33</sup>.

[119] Le Tribunal conclut que le Notaire ne le démontre pas.

[120] Le Courtier du vendeur explique que lorsqu'il reçoit la demande de la retenue de 5 000 \$ le 16 juillet 2022<sup>34</sup>, ce qui l'interpelle est la possibilité que le Notaire facture de façon excessive pour corriger de petites déficiences et que le Vendeur, une personne âgée, se retrouve malgré tout avec une facture substantielle.

[121] Le Courtier du vendeur indique avoir déjà vécu un problème similaire avec un client. Il trouvait aussi anormal que des frais de 150 \$ soient exigés pour examiner le nouveau certificat de localisation, alors que cela devrait déjà être compris dans les frais assumés par l'Acheteur.

[122] Le Courtier du vendeur ajoute qu'il constate que le Notaire est anormalement hostile à son égard, alors qu'ils ne se connaissent pas, et qu'il ne propose pas réellement de solution. Il se contente de réitérer ses demandes tout en laissant entendre qu'il est un courtier incompetent et qu'il ne sait pas faire son travail. Le Courtier du vendeur réitère

---

<sup>32</sup> *Id.*, par. 16.

<sup>33</sup> *Id.*, par. 16-17.

<sup>34</sup> Pièce P-4.

donc à son tour sa position : la retenue est inacceptable, d'autant plus qu'elle ne fait pas partie des conditions de la promesse d'achat.

[123] Le Courtier du vendeur dit que ce n'est pas la première fois qu'il fait affaire avec une personne difficile et qu'il ne prend pas ces attaques personnellement. Il s'inquiète toutefois des conséquences possibles sur la transaction.

[124] Le Courtier du vendeur estime, avec raison, que les courriels du Notaire sont anormalement agressifs. C'est ce qui l'amène à faire une recherche sur internet du nom du Notaire, afin de voir les commentaires publiés, notamment sur « *Google Review* », une application où des personnes peuvent laisser des avis sur des professionnels. Il voulait vérifier si sa perception négative était erronée.

[125] Le premier document qui est ressorti de cette recherche était l'Article, qu'il lit. Il en conclut que ce que rapporte le journaliste du journal La Presse est peu flatteur et préoccupant. Vu la gravité des allégations, il dit avoir un doute sur l'identité de la personne visée, d'où la Question, « est-ce vous le notaire aux pratiques douteuses ? ».

[126] Le Courtier du vendeur soutient que son intention, en ajoutant l'Hyperlien vers l'Article, n'était pas d'attaquer la réputation du Notaire, mais de clarifier s'il s'agissait bien de lui, afin de possiblement apaiser ses appréhensions. Il insiste avoir eu des motifs raisonnables d'envoyer l'Hyperlien, même si son contenu est défavorable, pour protéger son client, le Vendeur.

[127] Le Tribunal partage son point de vue.

[128] Le Courtier du vendeur ajoute qu'il était bien fondé d'aviser le Courtier de l'acheteur, qui n'était pas au courant des échanges concernant la retenue de 5 000 \$ exigée par le Notaire. Il soutient aussi qu'il était bien fondé de porter à l'attention des parties à la transaction sa Question et d'ajouter l'Hyperlien vers l'Article, compte tenu de l'attitude hostile et inflexible du Notaire, des doutes réputationnels sérieux rapportés dans l'Article (si celui-ci visait bien le Notaire), et de l'impasse qui, selon lui, mettait la transaction en péril.

[129] Le Courtier du vendeur insiste, lors de son témoignage, sur le fait que tout le contenu de l'Article ne le préoccupait pas. Par exemple, le passage selon lequel le journaliste rapporte que le Notaire aurait pu être impliqué dans des transactions avec la mafia ne le dérangeait pas. À ses yeux, cela ne l'empêchait pas d'agir comme notaire dans une transaction qu'il qualifie de simple. Les allégations de blanchissement de fonds ne l'affectaient pas non plus, puisque l'Article précise qu'il n'a jamais été accusé dans cette affaire.

[130] Ce qui l'interpelle plutôt, ce sont les allégations d'agissements de mauvaise foi, le fait que, selon la juge citée, il préférerait « l'ambiguïté à la clarté », ainsi que « son caractère narquois et agressif » et « les commentaires déplaisants ». Il explique reconnaître, dans ces descriptions, la posture adoptée par le Notaire dans leurs échanges.

[131] Ce qui l'inquiète est le fait que le Notaire exige une retenue de 5 000 \$ afin de pouvoir, selon lui, effectuer des corrections comme bon lui semble. Il affirme qu'il avait les intérêts légitimes du Vendeur à protéger.

[132] Le Notaire insiste sur le fait que le Courtier du vendeur tente de minimiser la gravité des manquements professionnels rapportés dans l'Article, ce qui affecterait sa crédibilité. Le Tribunal conclut au contraire que le Courtier fait bien la part des choses et qu'il adopte un regard ouvert et critique sur le contenu de l'Article, dont il n'est pas l'auteur.

[133] Le fait qu'un Article de journal rapporte, douze ans plus tôt, des éléments mettant en doute la probité et le professionnalisme du Notaire est pertinent, puisque le Courtier du vendeur observe certains comportements qu'il estime similaires.

[134] Le Courtier du vendeur admet, en contre-interrogatoire, qu'il avait déjà entendu parler négativement du Notaire par une amie dont la famille avait eu maille à partir avec lui, notamment en raison d'une surfacturation de ses services. Il précise toutefois que, lorsqu'il envoie les documents au Notaire, il n'avait pas en tête l'historique de son amie et qu'il n'a pas fait de lien avec le Notaire. Il témoigne cependant que le nom lui disait quelque chose.

[135] Le Notaire soutient même que le Courriel litigieux avait pour but de s'en prendre à sa réputation, comme une forme de vengeance pour ce que le Notaire aurait prétendument fait à la famille de l'amie du Courtier du vendeur, mais il ne met pas cette allégation en preuve.

[136] Le Courtier du vendeur est sincère. Il admet avoir eu une impression initiale défavorable dès ses premiers échanges, impression qui se serait confirmée par la suite, mais il affirme que le dossier de son amie n'a rien à voir et qu'il n'est pas en mesure de dire qui a raison ou tort dans cette histoire. Son témoignage est donc nuancé et sans contradiction.

[137] La preuve prépondérante démontre que, dans ses échanges avec le Notaire, le Courtier du vendeur cherchait d'abord à bien représenter le Vendeur, et non à s'attaquer à la réputation du Notaire. Il dit avoir voulu trouver une solution, tout en reconnaissant que, plutôt que d'apaiser la situation, l'envoi du Courriel litigieux a antagonisé davantage la relation.

[138] Le Notaire plaide que les circonstances du présent dossier ressemblent à celles dans *Nault c. Le Flem*<sup>35</sup>, où monsieur Le Flem est trouvé responsable de diffamation pour avoir diffusé des informations vraies et publiques selon lesquelles monsieur Nault avait été condamné pour pédophilie, et ce, par imprudence ou par insouciance. Selon le juge, il n'était pas dans l'intérêt public de divulguer ces informations à des collègues pour protéger éventuellement ses jeunes enfants en cas de livraison par monsieur Nault.

---

<sup>35</sup> 2012 QCCQ 4958.

[139] Le Tribunal conclut que les agissements de monsieur Le Flem et son acharnement à dénoncer monsieur Nault n'ont aucune commune mesure avec le simple envoi, dans un contexte privé, d'un courriel transmis par le Courtier du vendeur qui met en copie le Courtier de l'Acheteur.

[140] Le Tribunal constate toutefois que, même si le Courtier du vendeur voulait protéger le Vendeur, l'envoi du courriel n'était clairement pas une approche habile et n'avait rien pour améliorer le dialogue déjà mal engagé avec le Notaire.

[141] La réponse du Notaire n'améliore pas les choses non plus, puisqu'il continue d'attaquer la réputation du Courtier du vendeur en le traitant d'incompétent, non seulement devant le Vendeur, mais aussi devant un collègue, le Courtier de l'acheteur.

[142] Le Courtier du vendeur se défend d'avoir été en colère contre le Notaire. Il témoigne calmement que son rôle était de s'assurer que le Notaire ne surfacture pas le Vendeur, ayant vécu des situations où des notaires avaient surfacturé. Il ajoute que le fait d'être traité d'incompétent par le Notaire, ce qui affectait sa propre réputation devant son client, le Vendeur, ne l'a pas fâché.

[143] Le Courtier du vendeur précise qu'il ne se met pas en colère chaque fois que quelqu'un le traite d'incompétent. Ce qui le dérange, c'est plutôt le fait que le Notaire ait la latitude de facturer des frais pour corriger des non-conformités que pourraient révéler le nouveau certificat de localisation et déduire ces montants de la retenue de 5 000 \$.

[144] Le Tribunal conclut que la motivation première du Courtier du vendeur n'était pas de s'en prendre à la réputation du Notaire, mais de voir à qui il avait affaire.

[145] Lors de son contre-interrogatoire, le Courtier du vendeur résume l'Article comme décrivant le Notaire comme une personne ayant le potentiel de causer un dommage au Vendeur.

[146] Le Courtier du vendeur témoigne que l'Article ne contenait rien de nature à diminuer ses inquiétudes dans le dossier. Il explique toutefois qu'il était ouvert à délimiter le mandat du Notaire relativement à la retenue, mais que le Notaire ne lui a pas retourné son appel et que finalement, la solution retenue a été de changer de notaire.

[147] Le Courtier du vendeur indique avoir parlé avec le Courtier de l'acheteur afin de trouver une solution qui aurait pu permettre de signer l'acte de vente avec le Notaire, tout en mandatant un autre notaire pour gérer la retenue. C'est alors que le Courtier de l'acheteur suggère de consulter l'avocat de sa maison de courtage.

[148] En absence du témoignage de l'avocat, les parties ne font pas la preuve de la recommandation qui aurait été donnée. Il est toutefois clair qu'elles ont convenu de changer de notaire pour la transaction. Les deux courtiers confirment ne pas avoir parlé du Courriel litigieux avec le nouveau notaire, ce que ce dernier confirme également dans son témoignage.

[149] Le Courtier de l'acheteur, qui exerçait cette profession depuis une dizaine d'années au moment de la transaction, confirme avoir reçu le Courriel litigieux parce que le Courtier du vendeur voulait l'informer des communications qu'il avait avec le Notaire, lesquelles mettaient la transaction en péril. Il précise qu'il n'avait eu aucune discussion au sujet du certificat avec le Courtier du vendeur avant de recevoir ce courriel et de prendre connaissance des exigences du Notaire. Il comprend de l'échange qu'une retenue serait demandée par le Notaire pour le certificat de localisation, mais que le Vendeur la refusait. Il explique que, à cette époque, les délais pour obtenir un certificat pouvaient aller jusqu'à six mois, et que les assurances titres étaient fréquemment utilisées dans les transactions lorsque les certificats n'étaient pas reçus avant la signature de l'acte de vente.

[150] Il est clair que ce n'est pas la Question « est-ce vous le notaire aux pratiques douteuses » qui a frappé le Courtier de l'acheteur, mais le contenu de l'Article dont le Courtier du vendeur n'est pas l'auteur.

[151] Le Courtier de l'acheteur confirme avoir ouvert l'Hyperlien menant à l'Article et il dit : « *Bien, j'ai pensé qu'il y avait des journalistes qui avaient fait des enquêtes, et qu'il y avait des faits qui avaient été mentionnés par les journalistes* ».

[152] Interrogé sur la crédibilité de l'Article, il explique que « *les courtiers sont aussi dans les journaux, ce ne sont pas des professions faciles, qu'on est amené à travailler avec le public, différentes personnes, que je ne suis pas là pour juger non plus monsieur Polyzos. Dans le contexte de la transaction, ce qui m'importe c'est la transaction* ».

[153] Le Courtier de l'acheteur ajoute qu'il cherche généralement le consensus plutôt que le conflit. Puisque la situation s'orientait vers un conflit entre les parties, il fallait trouver une solution.

[154] Le Courtier de l'acheteur consulte ainsi, dès le lendemain, un avocat de sa maison de courtage pour obtenir un avis sur la conduite à adopter. Il lui résume ainsi la situation <sup>36</sup>:

« J'ai un petit soucis de notaire dans une transaction qui doit être notarié le 1 Aout.

Le notarie demande une retenu de 5000 \$ +150 \$ pour la consultation du certificat de localisation au vendeur pour d'éventuelles servitudes ou irrégularités du certificat de localisation qui est à produire (sera fait en Septembre) – Il était convenu que dans l'offre d'achat le vendeur prenne une assurance titre au benefice de l'acheteur puisqu'on savait que le certificat ne serait pas prêt d'ici la transaction.

Je représente les acheteurs. Le notaire est pas celui avec la meilleure réputation (fraude, hell's...etc.) ce qui rend évidemment inconfortable le vendeur qui a trouver des articles dans LaPresse. Mon client qui n'a rien a voir avec ca a qui j'ai suggérer de changer de notaire pour simplifier me dit que peut importe le notaire, si la retenu est légitime il ne voit pas ou est le problème du passé de ce notaire.

---

<sup>36</sup> Pièce D-14.

La crainte réel du vendeur est que le notaire trouve un moyen de garder le 5 000 étant donnée sont passé...le courtier inscripteur s'en est mêlé et s'invective avec le notaire et je veux rapidement calmé le jeu avant que ca dégénère pour rien... mes questions :

- Est-ce qu'une telle retenue en plus de l'assurance est justifiable ?
- Est-il possible pour le vendeur d'établir un mandat clair au notaire dans le cadre de la retenu... ?

[Reproduction intégrale]

[155] Lors de son témoignage, le Courtier de l'acheteur dit que l'Article ne l'a pas inquiété, tout en soulignant que, s'il existe des inconforts, le Notaire n'est pas le seul notaire à Montréal et qu'il pourrait être pertinent d'explorer cette avenue. Il insiste sur le fait que ce n'est pas lui qui choisit le notaire. Il dit : « *compte tenu de la lecture de l'Article, je conçois que des personnes puissent être mal à l'aise de transiger quelque chose d'aussi important qu'une transaction à 1,2 millions de dollars, je crois* ». Il ajoute qu'il y avait un inconfort du Vendeur à transiger avec le Notaire dans le contexte de la demande d'une retenue : « *je crois qu'il avait peur de ne pas récupérer sa retenue. La décision a été de changer de notaire et la décision était unanime, mais prise par l'Acheteur qui est celui qui choisit le notaire dans les transactions* ».

[156] Le témoignage du Courtier de l'acheteur rejoint donc la vision du Courtier du vendeur quant à l'Article. Il constate que le contenu n'est pas favorable et conclut que certains éléments pouvaient rendre le Vendeur mal à l'aise. Son témoignage est nuancé lorsque nécessaire et crédible.

[157] En réponse à la question de savoir si après avoir l'Article, il ferait affaire avec le Notaire, il répond : « *je ne le connais pas personnellement ou humainement, je ne l'avais pas référé avant, je ne l'aurais pas non plus référé après* ».

[158] Le Courtier de l'acheteur explique sans détour son implication et à quel point, selon lui, aucune solution autre qu'un changement de notaire ne pouvait être envisagée. De son point de vue, il comprend les craintes du Vendeur dans les circonstances.

[159] Le Notaire ne démontre pas la mauvaise foi ou l'intention de nuire du Courtier du vendeur, ni que son but était d'exercer une pression sur lui pour le faire changer d'avis au sujet de la retenue. Le but du Courtier du vendeur était plutôt d'informer le Courtier de l'acheteur de l'impasse et de l'urgence de trouver une solution.

[160] Le Courtier du vendeur démontre ainsi qu'il avait des motifs justes d'envoyer le Courriel litigieux dans le contexte particulier du présent dossier.

[161] Le Tribunal conclut que le Notaire ne démontre pas, par prépondérance de la preuve, que le Courtier du vendeur a posé, sans justes motifs, la Question et inséré l'Hyperlien menant à l'Article qui contient des propos défavorables à son égard.

### **2.1.2.2. La faute découlant de manquements déontologiques du Courtier du vendeur**

[162] Le Notaire plaide que, si les critères applicables au recours en diffamation ne sont pas satisfaits, le Courtier du vendeur aurait néanmoins commis deux fautes : d'une part, il ne se serait pas comporté comme un courtier immobilier prudent et diligent en envoyant le Courriel litigieux et, d'autre part, il aurait contrevenu à certaines obligations déontologiques dans le cadre de leurs interactions.

[163] Le Notaire soutient que le Courtier du vendeur et son agence n'ont pas agi avec prudence et qu'ils ont manqué de probité, de courtoisie, d'esprit de collaboration, d'objectivité et de modération en envoyant le Courriel litigieux, ce que nie le Courtier du vendeur.

[164] Le Notaire et le Courtier du vendeur sont tenus de respecter certaines obligations déontologiques dans le cadre de leur interaction.

[165] Le Notaire souligne que les articles 15, 62, 63, 67 et 68 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* prévoient<sup>37</sup> :

**15.** Le titulaire de permis doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable à toutes les parties à une transaction.  
[...]

**62.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit exercer ses activités avec prudence, diligence et compétence, et faire preuve de probité, de courtoisie et d'esprit de collaboration. Il ne doit commettre aucun acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession.

Le courtier ou le dirigeant d'agence doit aussi maintenir de saines pratiques.

**63.** La conduite d'un courtier ou d'un dirigeant d'agence doit être empreinte d'objectivité, de discrétion et de modération.

**68.** Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas tenter d'intimider une personne avec qui il est en relation, notamment pour inciter celle-ci à retirer une demande présentée à l'Organisme ou à modifier son témoignage.

[166] Le Courtier du vendeur nie avoir violé ses obligations déontologiques. Il précise aussi que, dans l'appréciation de la preuve, le Tribunal doit tenir compte du fait que le Notaire était également tenu de respecter les articles 1, 9 et 13 du *Code de déontologie des notaires*, que le Notaire n'a pas respecté. Ces articles prévoient<sup>38</sup> :

**1.** Le notaire doit agir avec dignité et éviter toutes les méthodes et attitudes susceptibles de nuire à la bonne réputation de la profession et à son aptitude à servir l'intérêt public.

**9.** Le notaire doit chercher à établir une relation de confiance mutuelle entre lui-même et son client. À cette fin, il doit notamment :

1° s'abstenir d'exercer sa profession d'une manière impersonnelle ;

<sup>37</sup> RLRQ, c. C-73.2, r 1, art. 15, 62, 63, 67 et 68.

<sup>38</sup> RLRQ, c. N-3, r 2, art. 1, 9 et 13.

2° mener ses entrevues de manière à respecter les valeurs et les convictions personnelles de son client.

13. Le notaire doit observer les règles de probité, d'objectivité et d'intégrité les plus rigoureuses.

[167] Le Tribunal conclut que le Notaire n'a pas démontré que le Courtier du vendeur ne s'est pas comporté comme un courtier immobilier prudent et diligent ni qu'il a contrevenu à ses obligations déontologiques.

[168] Voici pourquoi.

[169] Tel qu'expliqué précédemment, un certificat de localisation à jour démontre l'état actuel d'une propriété. Il représente l'état des lieux, tant sur le plan physique que juridique, au moment de la transaction. Tous les bâtiments, structures, haies, clôtures, entrées, servitudes, zones inondables, zones à risques, etc., doivent y être indiqués.

[170] De plus, le rapport de l'arpenteur-géomètre doit faire état de la réglementation et des lois applicables au moment de sa confection et indiquer leurs impacts sur la propriété. Le numéro de lot doit aussi correspondre au lot actuel de la propriété.

[171] La nécessité d'avoir un certificat de localisation à jour dépend de plusieurs facteurs, dont la promesse d'achat, le créancier, la date de la confection du certificat, l'acheteur et le notaire au dossier. Cette question s'évalue donc au cas par cas.

[172] Le Notaire reproche au Courtier du vendeur d'avoir violé ses obligations déontologiques en suscitant des doutes sur sa probité au lieu de tenter de trouver une solution à leur différend relatif au certificat manquant.

[173] Selon lui, la conduite du Courtier du vendeur n'était clairement pas empreinte d'objectivité, de courtoisie et d'esprit de collaboration.

[174] La preuve révèle qu'au début, les échanges sont professionnels, mais que les courriels accusatoires du Notaire instaurent un climat de méfiance entre les parties.

[175] Le Notaire reproche au Courtier du vendeur de ne pas avoir ouvert un dialogue avec lui et avec le Courtier de l'acheteur afin de trouver une solution. Selon lui, faire référence à l'Article vieux de douze ans n'apportait rien pour résoudre l'impasse entre les parties.

[176] Le Tribunal estime qu'aucune solution de compromis ne pouvait raisonnablement être trouvée, puisque les parties avaient des positions diamétralement opposées quant à la retenue des 5 000 \$ visant à garantir d'éventuelles non-conformités révélées par le certificat de localisation, en plus de l'assurance titres.

[177] Compte tenu de l'hostilité du Notaire dans ses courriels, il est compréhensible que le Courtier du vendeur ait voulu se renseigner pour savoir à qui il avait affaire. Il était

légitime qu'il lui pose la Question et qu'il fasse référence à l'Article, car celui-ci, bien qu'il date de douze ans, soulevait des signaux d'alarme quant à un possible manque de probité, selon l'enquête du journaliste et les constatations rapportées dans un jugement de la Cour supérieure.

[178] Le Notaire aurait pu réagir autrement, notamment en expliquant la situation relative à l'Article, en rassurant le Vendeur et en tentant de trouver une solution.

[179] Le Notaire soutient que le but de poser la Question n'était pas dans un esprit de collaboration, mais visait à attaquer sa réputation ou exercer une pression pour qu'il renonce à son exigence d'une retenue. Toutefois, il ne le démontre pas, tel qu'expliqué précédemment.

[180] Il était légitime que le Courtier du vendeur s'inquiète du fait que le Notaire insiste pour une retenue de 5 000 \$, alors que le Notaire ne démontre pas qu'il s'agissait d'une pratique ou d'un usage courant.

[181] Le Courtier du vendeur ne peut être tenu responsable du contenu de l'Article. Ce ne sont pas ses propos qui remettent en question la probité du Notaire, mais ceux du journaliste et les éléments rapportés d'un jugement de la Cour supérieure.

[182] Ayant pris connaissance de cet Article, le Courtier du vendeur devait vérifier s'il s'agissait bien du Notaire, dans l'intérêt de son client, le Vendeur.

[183] Le Tribunal conclut qu'il s'agissait clairement d'une façon maladroite de s'y prendre, mais pas d'une faute dans l'exercice de ses fonctions.

[184] Le Courtier ne formule aucune accusation. Il se contente de demander s'il s'agit bien de lui dont il est question et de copier l'Hyperlien vers l'Article.

[185] Dans les faits, la situation aurait été la même si le Courtier du vendeur n'avait pas posé cette question ni fait référence à l'Hyperlien vers l'Article dans son Courriel litigieux. En effet, le différend quant à la retenue de 5 000 \$ serait demeuré.

[186] Dans son témoignage, le Courtier du vendeur est en tout temps respectueux envers le Notaire. Il ne ressort pas comme une personne méprisante ou hargneuse agissant de mauvaise foi. Il ne dit pas qu'il refuse de faire affaire avec le Notaire. Il exprime plutôt son désaccord, ce qu'il a le droit de faire, quant à la retenue de 5 000 \$, notamment en raison d'expériences problématiques passées avec d'autres notaires. Il est clair que sa motivation n'est pas personnelle, mais vise à protéger son client, le Vendeur.

[187] Il s'agissait d'une façon maladroite de procéder en faisant référence à l'Article dans le Courriel litigieux.

[188] Le Tribunal comprend que la situation ait pu fâcher le Notaire. Cela dit, il retient que l'atteinte alléguée découle principalement du contenu de l'Article publié par le journal La Presse, lequel apparaît encore en tête des résultats associés à son nom, douze ans après sa publication.

[189] Le Tribunal retient que l'Article constitue la principale source de l'atteinte alléguée.

[190] La Cour d'appel indique, dans *Confédération des syndicats nationaux c. Jetté*, qu'il ne faut pas généraliser la diffamation à tout propos controversé ou désagréable<sup>39</sup>. Les propos incivils doivent être tolérés, au nom de la liberté d'expression, tant qu'ils ne franchissent pas le seuil de la diffamation<sup>40</sup>.

[191] Ainsi, une dispute inélégante et des paroles qui dépassent la pensée font partie de la vie et ne justifient pas, sauf circonstances particulières, d'en saisir les tribunaux sur la base de la diffamation<sup>41</sup>. De même, l'incivilité, à elle seule, ne suffit pas nécessairement à établir une faute déontologique.

[192] En l'espèce, le présent dossier relève davantage d'échanges incivils entre professionnels, dont la diffusion a été limitée au Vendeur et au Courtier de l'acheteur.

[193] L'Acheteur et la Fille n'ont pas témoigné, et la preuve ne démontre pas qu'ils ont été mis en copie ou qu'ils ont reçu le Courriel litigieux.

[194] Le Tribunal conclut qu'il s'agit d'un conflit professionnel entre deux personnes qui a pris une tournure désagréable, sans que la preuve ne permette de conclure à une faute professionnelle.

[195] Le Tribunal conclut que le Notaire ne satisfait pas son fardeau de preuve quant à l'existence d'une faute du Courtier du vendeur.

### **2.1.3. Les dommages réclamés**

[196] En l'absence de faute du Courtier du vendeur, le Tribunal rejette la réclamation du Notaire pour les dommages qu'il lui réclame.

[197] Le Tribunal précise toutefois qu'il appartenait au Notaire de démontrer que le Courriel litigieux lui a causé le préjudice dont il se plaint, ce qu'il n'a pas fait.

[198] Voici pourquoi.

[199] Le Notaire réclame aux défendeurs des dommages compensatoires de 12 500 \$ et des dommages punitifs de 5 000 \$.

---

<sup>39</sup> 2005 QCCA 1238, par. 50.

<sup>40</sup> *Berthiaume c. Carignan*, 2013 QCCS 1357, par. 110, confirmé par 2014 QCCA 2092.

<sup>41</sup> *Laniel c. Laniel*, 2022 QCCQ 2942, par. 36.

### **2.1.3.1. Les dommages compensatoires de 12 500 \$.**

[200] Le Notaire n'a pas établi par preuve prépondérante que le Courriel litigieux transmis au Vendeur et au Courtier de l'acheteur lui a causé des dommages irréparables à sa réputation. Il chiffre ces dommages à 12 500 \$, montant qui vise à compenser l'atteinte alléguée à sa réputation auprès de la Fille, de l'Acheteur, du Courtier de l'acheteur et plus largement, de la communauté grecque de Montréal et de Laval, ainsi que les pertes de revenus futurs et profits qu'il associe à cette atteinte<sup>42</sup>.

[201] La preuve administrée au soutien de cette réclamation est loin d'être probante et repose essentiellement sur des suppositions et des extrapolations.

[202] Le Notaire démontre certes qu'il n'a pas agi comme notaire instrumentant la vente de la Maison, à la suggestion du Courtier de l'acheteur qui tentait de trouver une solution à l'impasse créée par les exigences du Notaire : assurance titres, retenue de 5 000 \$ et frais additionnels de 150 \$, exigences refusées par le Vendeur.

[203] L'Acheteur et sa conjointe ne témoignent pas au procès. Le Notaire ne peut donc pas établir ce qui a motivé l'Acheteur à changer de notaire ni démontrer que l'Acheteur était prêt à repousser la date de la transaction. Le Courtier du vendeur nie d'ailleurs qu'une telle option ait été possible.

[204] De plus, le Notaire n'a pas prouvé que la retenue de 5 000 \$ était incontournable en l'espèce, tel qu'expliqué précédemment. D'ailleurs, le nouveau notaire a procédé à la transaction en exigeant uniquement la souscription d'une assurance titres, sans retenue.

[205] Le Notaire soutient que sa réputation a été entachée, mais il ne le démontre pas. Il témoigne avoir reçu un appel de la mère de la Fille, qui voulait connaître les raisons pour lesquelles il ne s'occupait pas de la vente. Il affirme que la mère était mécontente d'apprendre qu'en raison d'informations portées à l'attention de sa Fille, celle-ci risquait de ne pas acheter la maison de ses rêves.

[206] L'avocate du Courtier du vendeur s'est opposée à cette preuve, au motif que le Notaire rapporte des propos tenus par la mère et la fille et qu'il s'agissait de oui-dire. Le Tribunal a maintenu cette objection et ne peut donc pas tenir compte de cette réponse.

[207] Le Notaire ajoute qu'il a choisi de ne pas les citer comme témoins et qu'il comprend la conséquence de leur absence sur la preuve qu'il tente d'administrer.

[208] Le Notaire témoigne avoir aussi perdu des revenus, puisqu'il devait préparer les actes relatifs au refinancement de la maison de la mère de la conjointe de l'Acheteur et qu'il n'a pas obtenu ce mandat.

---

<sup>42</sup> Demande introductive d'instance remodifiée, par. 23.

[209] Sans les explications de la mère, le Tribunal conclut que le seul témoignage du Notaire n'est pas suffisant pour établir les mandats dont il aurait été privé.

[210] Le Notaire est donc le seul témoin du préjudice subi. Bien qu'il affirme que cet échange privé a eu de graves conséquences sur sa réputation dans la communauté grecque de Montréal et Laval et qu'il lui a causé des pertes de revenus substantielles, il ne le démontre pas. Il soutient que le Courriel litigieux a eu un effet ricochet sur ses liens avec la communauté, sans en faire une preuve convaincante.

[211] Il démontre toutefois avoir perdu l'Acheteur comme client. Cependant, même en absence du Courriel litigieux, le différend sur la retenue demeurerait délicat à régler, puisque le Notaire insistait sur la retenue que refusait le Vendeur. Le lien de causalité entre le Courriel litigieux et la perte du mandat n'est donc pas établi : c'est plutôt l'insistance du Notaire sur la retenue qui lui a fait perdre le mandat.

[212] Le Notaire soutient que la décision de changer de notaire était celle des Acheteurs en raison du Courriel litigieux, mais il n'en fait pas davantage la preuve, puisque l'Acheteur et la Fille n'ont pas témoigné, pas plus que le Vendeur. La preuve non contredite démontre plutôt que, bien que le choix final du notaire appartienne à l'Acheteur, il existait un consensus entre les deux courtiers, l'Acheteur et le Vendeur selon lequel il fallait changer de notaire comme le relate le Courtier de l'acheteur.

[213] Dans les faits particuliers de ce dossier, le Tribunal conclut que le Notaire a contribué à ce climat d'incivilité, notamment en rédigeant des courriels sur un ton condescendant dans lesquels il remet lui-même en question le professionnalisme et l'expérience du Courtier du vendeur.

[214] Le Courtier du vendeur et le Notaire ont ainsi alimenté une escalade inutile, au détriment des intérêts de leurs clients respectifs.

[215] Le Notaire est crédible lorsqu'il soutient avoir ressenti un stress énorme, de l'humiliation et du découragement en prenant connaissance du Courriel litigieux, après avoir réussi à bâtir une clientèle importante dans la communauté grecque de Montréal et de Laval depuis les douze dernières années.

[216] Le Tribunal tient cependant compte du fait que le Notaire a lui-même contribué à la situation, en amorçant le dossier par des accusations mal fondées et des exigences déraisonnables, selon la preuve présentée.

[217] Le Tribunal conclut que cette situation résulte non pas du Courriel litigieux, mais plutôt de l'Article encore accessible en ligne et de l'exigence du Notaire d'imposer une retenue de 5 000 \$.

[218] En choisissant de ne pas faire témoigner la conjointe de l'Acheteur et sa mère, ni toute autre personne de sa communauté, le Notaire ne démontre pas que le Courriel litigieux a entraîné la propagation de ces allégations dans la communauté grecque de

Montréal et de Laval. La preuve ne permet pas de conclure à une diffusion au-delà du Vendeur et du Courtier de l'acheteur.

[219] Le Notaire estime avoir également perdu des opportunités d'affaires au sein de sa communauté, qu'il inclut dans les 12 500 \$ réclamés. Il ne produit toutefois aucune expertise ni aucun document pour démontrer une baisse de ses revenus ou des occasions d'affaires manquées.

[220] La preuve administrée ne permet pas de conclure que les allégations qu'il qualifie de diffamatoires se sont propagées comme il le prétend.

[221] Le Notaire se fonde uniquement sur son témoignage, lequel repose, du moins en partie, sur de simples hypothèses et spéculations et ne peut, à lui seul, satisfaire au critère de la prépondérance de la preuve.

[222] La demande du Notaire de 12 500 \$ est donc rejetée.

### **2.1.3.2. Les dommages punitifs réclamés**

[223] Le Notaire soutient que le Courtier du vendeur a eu une conduite répréhensible, qu'il a porté atteinte intentionnellement à sa réputation avec malveillance, et il réclame des défendeurs 5 000 \$ à titre de dommages punitifs.

[224] La Cour d'appel souligne que<sup>43</sup> :

[100] Pour ce qui est des dommages punitifs octroyés en vertu de l'article 49 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, ils visent à dénoncer une conduite répréhensible. Le demandeur doit démontrer que l'auteur des propos diffamatoires a porté atteinte illicitement et intentionnellement à son droit à la réputation. Ce sera le cas « lorsque l'auteur a un état d'esprit qui dénote un désir, une volonté de causer les conséquences de sa conduite fautive ou encore s'il agit en toute connaissance des conséquences négatives, immédiates et naturelles, ou au moins extrêmement probables ».

[Références omises]

[225] La Cour suprême du Canada dans *Québec (Curateur public) c. Syndicat national des employés de l'hôpital St-Ferdinand*<sup>44</sup> définit comme suit l'état d'esprit de l'auteur de l'atteinte illicite :

121. En conséquence, il y aura atteinte illicite et intentionnelle au sens du second alinéa de l'art. 49 de la *Charte* lorsque l'auteur de l'atteinte illicite a un état d'esprit qui dénote un désir, une volonté de causer les conséquences de sa conduite fautive ou encore s'il agit en toute connaissance des conséquences, immédiates et naturelles ou au moins extrêmement probables, que cette conduite engendrera. Ce critère est moins strict que l'intention particulière, mais dépasse, toutefois, la simple négligence. Ainsi, l'insouciance

<sup>43</sup> *Lalli c. Gravel*, 2021 QCCA 1549, par. 100.

<sup>44</sup> 1996 CanLII 172 (CSC), [1996] 3 RCS 211, par. 121.

dont fait preuve un individu quant aux conséquences de ses actes fautifs, si déréglée et téméraire soit-elle, ne satisfera pas, à elle seule, à ce critère.

[226] Qu'en est-il en l'espèce ?

[227] Le Notaire ne démontre pas le degré requis d'insouciance dont le Courtier du vendeur a fait preuve, d'autant plus qu'il n'a pas démontré l'existence d'une faute de sa part.

[228] La preuve ne permet pas de conclure que le Courtier du vendeur était animé d'un état d'esprit dénotant une volonté de causer les conséquences de sa conduite fautive. Il était préoccupé par le fait que le Notaire exige une retenue de 5 000 \$ et des frais de 150 \$, et il était avant tout animé par le désir de faire débloquer la situation.

[229] Le Tribunal rejette donc sa réclamation pour dommages punitifs.

**2.2. La demande du Notaire contre les défendeurs est-elle abusive ? Si oui, quel préjudice en découle ?**

[230] Les défendeurs soutiennent que le recours du Notaire constitue un processus de harcèlement judiciaire visant à les museler et à les punir. Selon eux, le Notaire mènerait une vendetta contre eux et ce seraient plutôt les actes du Notaire, dans le cadre de la transaction, qui seraient fautifs.

[231] Les défendeurs ajoutent que le Notaire a aussi porté plainte contre le Courtier du vendeur à l'OACIQ, plainte à laquelle aucune suite n'a été donnée. Ils estiment que le Notaire a abusé de ses droits et ils lui réclament le remboursement d'honoraires extrajudiciaires de 13 685,33 \$.

[232] Le Courtier du vendeur ajoute que la demande du Notaire ne présentait aucune chance de succès et qu'elle était manifestement mal fondée, frivole et dilatoire. Il soutient que ce recours constitue un abus de procédure au sens de l'article 51 du *Code de procédure civile*<sup>45</sup>. Il réclame le remboursement des honoraires extrajudiciaires payés à son avocate pour se défendre, ainsi que la compensation pour la perte de temps et les ennuis causés par cette poursuite.

[233] La Cour d'appel a indiqué, dans *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*<sup>46</sup> :

[126] L'article 51 *C.p.c.* couvre une panoplie de situations et le spectre de ces situations est large, mais, dans tous les cas, la barre est haut placée et elle doit le demeurer au risque de banaliser ce qu'est une procédure abusive et de constituer un frein à l'accès à la justice. Les procédures manifestement mal fondées et celles qui ne visent qu'à faire taire l'autre partie doivent être sanctionnées. Il en va de même de la partie qui utilise la procédure de

<sup>45</sup> RLRQ, c. C-25.01, art. 51.

<sup>46</sup> 2020 QCCA 1537, par. 126.

manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui. Mais, je le répète, la barre de l'abus de procédure doit demeurer haut placée.

[234] Il appartient aux défendeurs de démontrer que le recours du Notaire constitue un processus de harcèlement judiciaire visant à les museler et à les punir, et que la demande contre eux était manifestement mal fondée, frivole et dilatoire.

[235] Le Tribunal est d'avis qu'ils n'en ont pas fait la preuve.

[236] Dans sa demande reconventionnelle, le Courtier du vendeur n'explique pas en quoi la demande est abusive<sup>47</sup>.

[237] Dans son témoignage, le Courtier du vendeur se limite à affirmer que le recours dirigé contre lui était « manifestement mal fondé, frivole et dilatoire ». Cela ne suffit pas. Il ne s'agit pas non plus d'un recours qui, à sa face même, ne présentait aucune chance raisonnable de succès.

[238] L'action intentée par le Notaire soulevait indéniablement plusieurs questions importantes, et les deux parties ont exposé leur position respective.

[239] La preuve démontre que le Notaire a porté plainte contre le Courtier du vendeur à l'OACIQ, mais qu'aucune suite n'a été donnée à cette plainte. Cela ne suffit pas à conclure à une conduite abusive du Notaire. Il avait le droit de déposer une plainte.

[240] Les défendeurs ne démontrent pas que la demande du Notaire constitue une vendetta contre eux ni qu'il s'agit d'un détournement des fins de la justice.

[241] Le Tribunal rejette donc la demande reconventionnelle visant à faire déclarer abusive la demande, ainsi que la réclamation pécuniaire qui y est associée.

### ***2.3. La demande reconventionnelle des défendeurs est-elle abusive ? Dans l'affirmative, quel préjudice en découle ?***

[242] Le Notaire soutient que la défense et la demande reconventionnelle des défendeurs sont à leur tour abusives. Il réclame une indemnité de 2 500 \$ pour la perte de temps, les troubles et les inconvénients que les défendeurs lui ont occasionnés, ainsi que le remboursement de ses honoraires d'avocat de 12 028,82 \$.

[243] Tel qu'expliqué ci-dessous, le Tribunal conclut que la demande reconventionnelle visant l'abus de procédure et les dommages réclamés est mal fondée, mais qu'il fallait néanmoins tenir un procès pour en arriver à cette conclusion.

[244] La demande du Notaire fondée sur l'abus de procédure et les dommages qu'il réclame est donc rejetée.

---

<sup>47</sup> Moyens de défense et demande reconventionnelle, par. 20.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[245] **REJETTE** la demande de Nicholas Polyzos contre Robert Boyer et Groupe Sutton sur l'île R. Boyer Inc. **AVEC** frais de justice;

[246] **REJETTE** la demande reconventionnelle de Robert Boyer et Groupe Sutton sur l'île R. Boyer Inc. **AVEC** frais de justice.

---

**EMMANUELLE SAUCIER, J.C.Q.**

**M<sup>e</sup> Patrick LAMARRE**

JALBERT LAMARRE AVOCATS S.E.N.C.R.L.

2238 boulevard Bastien, Suite 2, bureau 16

Québec QC G2B 1B6

**PLAMARRE.JLAVOCATS@GMAIL.COM**

**Avocat du demandeur, défendeur reconventionnel**

**M<sup>e</sup> Anne-Marie WILLIAMS**

CABINET WILLIAMS

4477 rue Sainte-Catherine Ouest

Westmount QC H3Z 1R6

**AMW@CABINETWILLIAMS.COM**

**Avocate des défendeurs, demandeurs reconventionnels**

Dates d'instruction : **4 et 5 décembre 2025**