

Repères, Août, 2024

Frédéric LEGENDRE*

Commentaire sur la décision *Dancause c. Caron* – La Cour du Québec tempère l'application des clauses de rétribution dans le cadre d'un contrat de courtage exclusif

Indexation

OBLIGATIONS ; CONTRAT DE COURTAGES ; CONTRAT DE CONSOMMATION ; FORMATION ; CONSENTEMENT ; VICES ; ERREUR ; DOL ; ERREUR INEXCUSABLE ; EFFETS ENTRE LES PARTIES ; CLAUSE ABUSIVE ; FAUTE ; PRÉJUDICE ; **RESPONSABILITÉ CIVILE** ; RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

TABLE DES MATIÈRES

[INTRODUCTION](#)

[I– LES FAITS](#)

[II– LA DÉCISION DE LA COUR](#)

[A. LE VICE DE CONSENTEMENT](#)

[B. LE CARACTÈRE EXCESSIF ET INJUSTIFIABLE DE LA CLAUSE DE RÉTRIBUTION](#)

[III– LE COMMENTAIRE DE L'AUTEUR](#)

[CONCLUSION](#)

Résumé

L'auteur commente une récente décision dans laquelle la Cour du Québec a évalué l'application d'une clause de rétribution prévue dans un contrat de courtage exclusif, et ce, suite à une vente autonome. Sans accepter les prétentions des vendeurs quant au vice de consentement, la Cour du Québec s'est servie de la notion de contrat de consommation, pour qualifier la clause de rétribution comme abusive, et ainsi, réduire la rétribution due aux courtières.

INTRODUCTION

Le 8 janvier 2024, la Cour du Québec (la « Cour ») a rendu un jugement dans la décision *Dancause c. Caron*¹, qui illustre la tentative des tribunaux de maintenir l'équilibre entre l'autonomie de la volonté et la protection des consommateurs dans le cadre d'un contrat de courtage exclusif.

Il serait de pratique courante chez les courtiers immobiliers de prévoir des clauses de rétribution leur garantissant un pourcentage sur la transaction, et ce, même lorsque ceux-ci n'ont pas activement participé à la vente de l'immeuble. En raison de leurs impacts financiers, l'application de ces clauses peut facilement mener à un litige entre des courtiers pressés d'obtenir leurs cachets, et des vendeurs, frustrés de devoir payer pour un service qu'ils n'ont pas obtenu.

Dans cette récente décision, la Cour présente des circonstances où ce type de clause peut être considéré comme abusif. Toutefois, au nom de l'autonomie de la volonté, la solution applicable se trouve à être la réduction de la somme à payer et non l'annulation complète de l'obligation.

I– LES FAITS

Les courtières offrent aux vendeurs leurs services pour vendre leur résidence familiale, alors que celle-ci est déjà mise en vente sur le site DuProprio. Les vendeurs sont hésitants à faire affaire avec des courtiers immobiliers. Malgré cela, un contrat de courtage exclusif d'une durée de huit mois est signé le jour de la rencontre entre les courtières et les vendeurs.

Le contrat permet aux vendeurs de vendre leur immeuble autrement que par l'entremise des courtières. Toutefois, celui-ci précise que, peu importe la participation des courtières dans la vente de l'immeuble, les vendeurs devront payer une rétribution de 5 % sur le prix d'achat de la résidence, du moment que la vente est conclue pendant la durée du contrat.

C'est effectivement pendant la durée du contrat que les vendeurs reçoivent une offre d'achat, par l'entremise du site DuProprio. Ils n'avisent pas les courtières de la transaction à venir. Plutôt, celles-ci l'apprennent lorsqu'elles tentent de faire visiter la propriété à de potentiels acheteurs. Dûment informées, les courtières transmettent au notaire chargé d'effectuer la transaction une facture de 17 964,84 \$, soit 5 % du prix d'achat de la résidence. Les vendeurs refusent de régler cette facture, et refuseront de le faire tout au long du litige, malgré les deux mises en demeure envoyées par les courtières.

II– LA DÉCISION DE LA COUR

Les vendeurs présentent deux arguments pour éviter d'avoir à payer la rétribution contractuellement convenue ; d'abord, le vice de consentement, par dol ou par erreur simple, ensuite, le caractère excessif et injustifiable de la clause de rétribution.

A. LE VICE DE CONSENTEMENT

La clause prévoyant une rétribution même en cas de vente sans l'intervention des courtières (clause 11.1.4) fut rajoutée de façon manuscrite au contrat. Les vendeurs admettent avoir signé le contrat, et même paraphé le bas de la clause manuscrite, ce qui démontre clairement leur connaissance de celle-ci. Toutefois, les vendeurs prétendent à un vice de consentement, car les termes de la clause de rétribution contrediraient les explications et garanties verbales reçues.

La Cour ne retient pas cet argument. Même si elle reconnaît que les courtières ont possiblement manqué à leurs obligations déontologiques, elle rappelle qu'un manquement déontologique n'entraîne pas automatiquement une faute sur le plan civil. Donc, les vendeurs doivent faire la preuve du dol. Toutefois, en l'absence de preuve d'intention malveillante des courtières et en raison de la signature des vendeurs en bas de la clause 11.1.4, le dol ne peut être prouvé.

La signature des vendeurs en bas de la clause de rétribution empêche également les vendeurs de se prévaloir de la défense d'erreur simple. Effectivement, les vendeurs ont tous deux apposé leur signature au bas de la clause, et ont tous deux signé le contrat. La Cour rejette donc les arguments de vice de consentement.

B. LE CARACTÈRE EXCESSIF ET INJUSTIFIABLE DE LA CLAUSE DE RÉTRIBUTION

Le contrat est qualifié de contrat de consommation, au sens du *Code civil du Québec*. Ceci donne à la Cour la possibilité de considérer la clause de rétribution comme abusive. Cette clause abusive peut alors être frappée de nullité, ou les obligations qui en découlent peuvent être réduites. Ces interventions ont pour but de bannir les clauses s'écartant des bonnes pratiques contractuelles, et surtout d'éviter que les contrats de consommation deviennent des outils d'exploitation.

Pour évaluer si la clause de rétribution va à l'encontre des exigences de la bonne foi, la Cour applique quatre critères, soit la nature de la clause et ses effets sur les parties, le statut des parties et leur rapport de force, la conformité de la clause aux usages et aux normes en vigueur et l'ampleur des effets dommageables.

Elle retient que la clause 11.1.4, bien que d'une rédaction boiteuse, demeure intelligible. Il s'agit d'une clause qui est de l'essence du contrat de courtage exclusif, à savoir que la rétribution est exigible, à partir du moment où la vente se réalise pendant la durée du contrat, qu'importe que le courtier ait ou non participé à la transaction. La Cour souligne que le rapport de force n'était pas du côté des vendeurs lors de la signature du contrat. De même, elle considère le contexte des vendeurs, notamment le fait qu'ils avaient besoin de vendre rapidement leur résidence.

Toutefois, elle insiste sur le fait que les courtières n'ont pas du tout été impliquées dans le processus de vente de la résidence ; la fiche descriptive et les photos utilisées par les courtières étaient les mêmes que sur le site DuProprio. De même, la Cour fait remarquer une incohérence en ce que le contrat prévoit que la rétribution soit la même, peu importe que la vente soit conclue par les courtières ou non, alors qu'en cas de vente par d'autres courtiers, la rétribution est réduite à 2 %. Elle souligne également que les courtiers immobiliers ont pour usage de diminuer le pourcentage de la rétribution lorsque la vente est conclue directement par le client, contrairement à ce que prévoit le contrat.

La Cour considère donc que la clause de rétribution désavantage les vendeurs de manière excessive et déraisonnable ; ainsi, elle qualifie la clause 11.1.4 comme abusive.

Elle opte toutefois pour la réduction de la rétribution, et non la nullité de l'obligation, afin de remplir un double objectif : corriger le déséquilibre généré par la clause abusive, mais préserver l'autonomie de la volonté des parties, qui ont fait le choix de conclure un contrat de courtage exclusif, prévoyant le versement d'une rétribution. La rétribution est donc réduite à 3 % au lieu de 5 %.

Enfin, la Cour conclut en tranchant sur un certain nombre de questions subsidiaires, telles que les frais engagés, la responsabilité conjointe ou solidaire des vendeurs, ainsi que diverses fautes alléguées des courtières.

III– LE COMMENTAIRE DE L'AUTEUR

Cette décision, qui n'a pas été portée en appel, se démarque quelque peu de la jurisprudence relative aux modifications des montants de rétribution, car ici, le juge modifie le montant prévu dans le but d'obtenir un résultat dit raisonnable. Effectivement, il n'est pas incongru de voir un juge diminuer la rétribution auquel ont droit les courtiers ; toutefois, cette diminution s'opère usuellement dans des contextes de faute du courtier dans l'exécution de ses obligations², ou encore, lorsque la rétribution agit à titre de clause pénale³.

Ici, la Cour envoie un message lourd de sens. En outrepassant la volonté des parties dans l'établissement d'un des aspects essentiels du contrat de courtage exclusif, les commentaires du juge soulignent qu'il souhaite surtout établir une compensation qui serait juste au regard du travail réellement accompli par les courtières dans l'accomplissement de la vente.

L'impact est non négligeable. De nombreux clients insatisfaits du résultat de leur contrat de courtage exclusif pourraient trouver refuge dans ce jugement pour exiger une diminution de la rétribution conventionnellement prévue. Puis certains décideurs pourraient être tentés de voir un « déséquilibre insupportable » dans les pourcentages de rétribution, dès qu'un courtier n'a pas activement participé à la vente de l'immeuble, et ce, même s'il est de l'essence du contrat de courtage exclusif d'obtenir une rétribution, peu importe les interventions du courtier. Il sera intéressant de suivre la réaction du milieu juridique et immobilier quant à cette décision.

CONCLUSION

D'une part, la présente décision souligne l'importance pour les justiciables de bien comprendre leur contrat, la défense de vice de consentement étant exigeante dans son application. D'autre part, elle envoie surtout aux courtiers le message de demeurer raisonnable dans l'établissement de leur rémunération. Il sera intéressant de voir si cette décision influencera la pratique immobilière.

En cas de questionnement quant à l'impact que cette décision pourrait avoir sur vos contrats de courtage immobilier, nous vous invitons à contacter l'auteur de ce bulletin, M^e Frédéric Legendre.

* M^e Frédéric Legendre est avocat chez Fasken. Il concentre sa pratique dans les domaines du droit public et administratif, du droit immobilier et du droit de l'expropriation. L'auteur tient à remercier Gabrielle Gagnon, étudiante en droit, pour sa contribution au présent texte.

1. 2024 QCCQ 193, [EYB 2024-540176](#).

2. Voir notamment *Cabral c. Marion*, 2018 QCCQ 4067.

3. Voir notamment *Proprio Direct inc. c. Ouellette*, 2012 QCCQ 6605, [EYB 2012-210841](#).

Date de dépôt : 6 août 2024

Éditions Yvon Blais, une société Thomson Reuters.

©Thomson Reuters Canada Limitée. Tous droits réservés.