

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

District : Laval



Localité : Laval

N° de dossier judiciaire : 540-32-706478-243

Date : 2024-11-20

Sentence rendue par : Me Martin P. Jutras

LES IMMEUBLES MATRIX INC.

C. GEORGE HADDAD

Partie demanderesse

Partie défenderesse

## SENTENCE ARBITRALE

### I. INTRODUCTION

#### 1. Résumé du litige

Le litige porte sur

1. Le litige oppose Les Immeubles Matrix inc., représentée par M. Avo Nigoghossian, courtier immobilier, à M. George Haddad.
2. La demanderesse réclame le paiement d'une commission de 1 000 \$ plus taxes, conformément à un contrat de courtage signé le 12 septembre 2023. Le défendeur conteste cette réclamation, arguant qu'il aurait été contraint de signer ce contrat sous pression et qu'il n'a pas bénéficié des services escomptés.
3. Les parties ont choisi de soumettre leur différend à l'arbitrage.

#### 2. Historique de la procédure

La séance d'arbitrage a été tenue le



2024-09-12

## II. LES FAITS

### A. Historique de la procédure arbitrale

4. Le présent dossier a été assigné à l'arbitre soussigné le 8 août 2024.
5. Une première communication a été adressée aux parties le 16 août 2024, les convoquant à une rencontre préliminaire.
6. Une rencontre préliminaire a eu lieu le 4 septembre 2024, par Teams, à l'occasion de laquelle les parties ont confirmé leur consentement à ce que le soussigné agisse comme arbitre pour trancher leur différend.
7. L'audition a été fixée et s'est tenue le 12 septembre 2024, par Teams.
8. Lors de l'audition, deux témoins ont été entendus: M. Avo Nigoghossian pour la demanderesse et George Haddad, le défendeur.

### B. Contexte initial et contact entre les parties

8. Le 7 septembre 2023, M. George Haddad contacte M. Avo Nigoghossian pour l'aider à trouver un logement à Montréal. Cette demande intervient dans un contexte d'urgence : M. Haddad revient au Canada après un séjour à l'étranger et doit trouver un logement adéquat pour sa famille, composée de deux enfants en bas âge et de son épouse, avant leur arrivée prévue le 26 septembre 2023.
9. Lors de cet échange initial, les deux parties conviennent que la demanderesse fournira des services au défendeur pour la recherche d'un logement à louer et/ou l'achat d'un immeuble.

### C. Signature du contrat de courtage

10. Le 12 septembre 2023, après plusieurs échanges, la demanderesse envoie au défendeur un contrat de courtage couvrant à la fois la recherche d'un logement locatif et d'une propriété à acheter. Ce contrat stipule une rémunération fixe de 1 000 \$ plus taxes pour la partie locative, et 2 % du prix d'achat pour un éventuel achat.
11. La demanderesse envoie un message à 9 h 44 :  
« Hi George. Did you read the contract. I'd like to explain you the content before you sign it. Please call me when you get a chance. Thanks. »  
M. Haddad répond :  
« I will let me finish my work then I will call you. »
12. M. Nigoghossian témoigne avoir expliqué à M. Haddad la nature des obligations contenues au contrat. Cette conversation n'est pas niée par le défendeur.
13. Le contrat est signé électroniquement le jour même.

### D. Recherche de logement

14. Entre le 12 et le 18 septembre 2023, la demanderesse effectue plusieurs démarches :
  - Proposition de propriétés :  
La demanderesse identifie des diverses propriétés et envoie des détails au défendeur.
  - Visite à Place de L'Acadie :  
Le 14 septembre, la demanderesse se rend sur place pour visiter une propriété avec le courtier inscripteur. Il prend des photos et des vidéos qu'il transmet au défendeur. Le défendeur donne son accord pour soumettre une promesse de location.
15. Cependant, l'offre est rejetée par le propriétaire, qui privilégie d'autres candidats présentant de meilleures garanties financières. Cette décision est communiquée au défendeur.

### E. Signature d'un bail par le défendeur

16. Le 18 septembre 2023, M. Haddad informe la demanderesse qu'il a signé un bail directement avec un propriétaire sans passer par ses services. Il demande à la demanderesse de cesser toute recherche pour un logement locatif, mais il laisse la possibilité de continuer le mandat pour un éventuel achat de propriété.
5. Résiliation du contrat
17. Le 20 novembre 2023, M. Haddad met fin officiellement au mandat pour la recherche d'un immeuble à vendre.

### III. LES POSITIONS DES PARTIES

La partie demanderesse demande :

18. La demanderesse soutient que :

- Le contrat a été signé en toute connaissance de cause par le défendeur.
- Les services ont été fournis conformément au mandat, y compris la recherche active de logements et la préparation d'une promesse de location.
- La rémunération convenue est due en vertu du contrat qui prévoit le paiement même en cas de résiliation anticipée ou d'empêchement volontaire de l'exécution complète du mandat.

La partie défenderesse demande :

19. Le défendeur avance les arguments suivants :

- Il prétend avoir été contraint de signer le contrat en raison de l'urgence de la situation et de la pression exercée par la demanderesse.
- Il estime que les services rendus étaient insuffisants, soulignant qu'une seule propriété a été visitée et qu'il a dû trouver un logement par ses propres moyens.
- Il considère que la demanderesse aurait dû être plus transparent sur l'exigence du contrat dès le premier contact.

#### IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

Les questions en litige sont les suivantes :

- A. Le contrat a-t-il été signé sous contrainte ou en l'absence d'un consentement libre et éclairé ?
- B. La demanderesse a-t-il exécuté les obligations stipulées dans le contrat ?
- C. La rémunération réclamée par la demanderesse est-elle due, conformément aux termes du contrat ?

#### V. LE DROIT APPLICABLE

20. Le contrat se forme par le seul échange de consentement entre des personnes capables de contracter. (1385 C.c.Q.)

21. Le consentement doit être libre et éclairé. Il peut être vicié par l'erreur, la crainte ou la lésion. (1399 C.c.Q.)

22. L'erreur vicie le consentement des parties ou de l'une d'elles lorsqu'elle porte sur la nature du contrat, sur l'objet de la prestation ou, encore, sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement. L'erreur inexcusable ne constitue pas un vice de consentement. (1400 C.c.Q.)

23. La crainte d'un préjudice sérieux pouvant porter atteinte à la personne ou aux biens de l'une des parties vicie le consentement donné par elle, lorsque cette crainte est provoquée par la violence ou la menace de l'autre partie ou à sa connaissance. Le préjudice appréhendé peut aussi se rapporter à une autre personne ou à ses biens et il s'apprécie suivant les circonstances. (1402.C.c.Q.)

24. Qu'en est-il ici?

## VI. ANALYSE

### A. Validité du Consentement:

25. Le contrat a été signé électroniquement après plusieurs échanges entre les parties. Les messages WhatsApp révèlent que le défendeur a eu l'opportunité de lire le contrat et d'en discuter avant de le signer. En outre, le défendeur a admis qu'il n'a pas lu le contrat, invoquant une confiance personnelle envers la demanderesse.

26. Aucune preuve ne soutient l'allégation de crainte. L'urgence de la situation ne saurait constituer, à elle seule, une contrainte qui donnerait lieu à un vice de consentement fondé sur la crainte. Le Tribunal conclut que le contrat a été signé librement.

### B. Exécution des Obligations

27. La demanderesse a démontré qu'elle a exécuté le mandat conformément aux termes du contrat :

- Des propriétés ont été identifiées et proposées.
- Une visite a été organisée et des documents pertinents ont été préparés pour une promesse de location.
- La décision du défendeur de conclure un bail sans le concours de la demanderesse ne saurait être imputée à une défaillance de cette dernière.

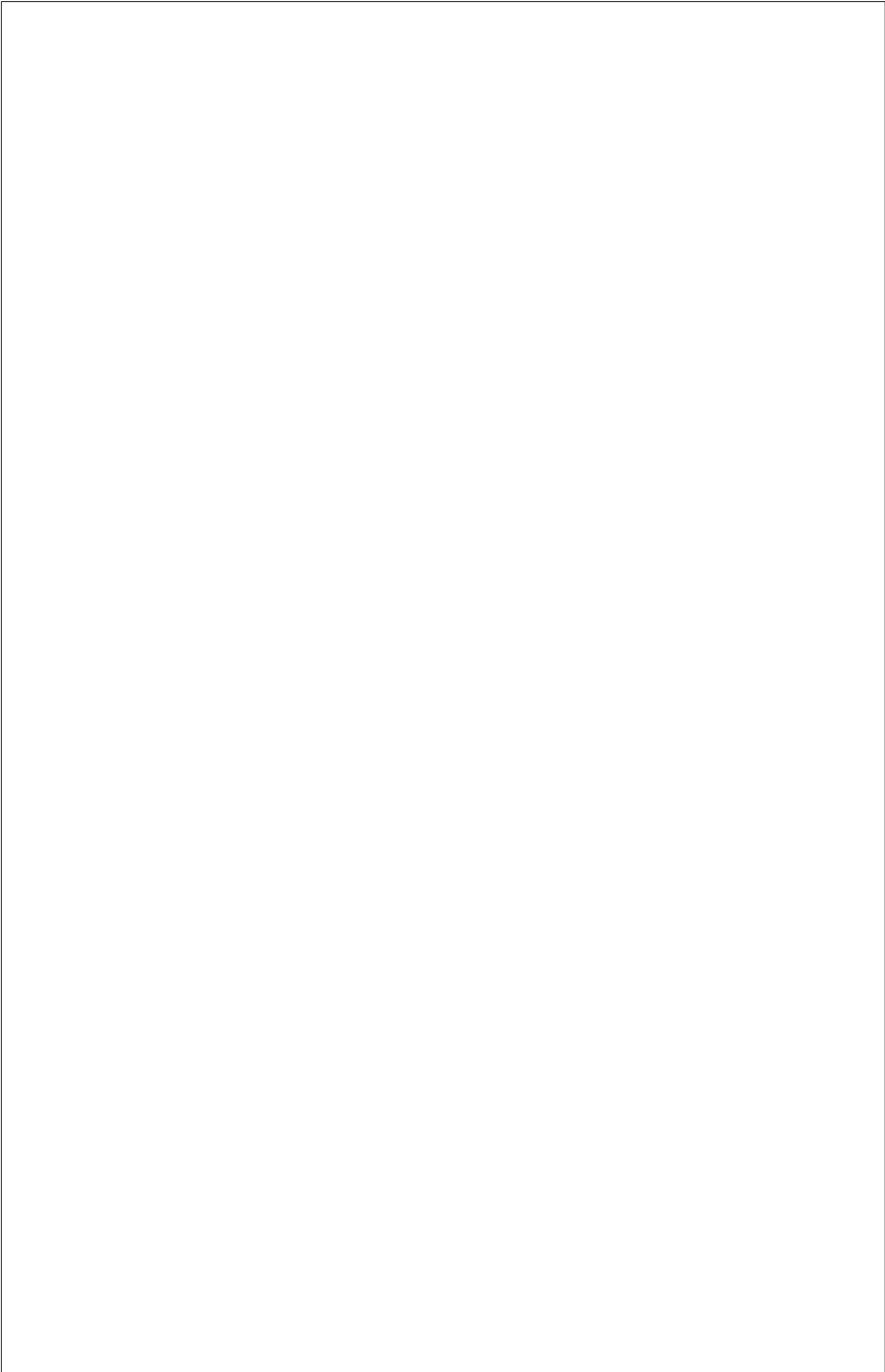
### C. Exigibilité de la Rémunération

28. Le contrat stipule que la demanderesse aura droit à une commission de 1000 \$, si un bail est conclu par le défendeur pendant la période du contrat. (Clauses 2.1, 6.1 (1er et 3e alinéa), 3.1 et 10.1 du contrat).

29. Il appert d'autre part de la pièce P-4, soit des échanges WhatsApp entre la demanderesse et le défendeur, que le défendeur a conclu un bail en date du 19 septembre 2023, soit pendant la durée du contrat.

30. Le contrat stipule que la demanderesse aura droit à une commission de 1000 \$, si un bail est conclu par le défendeur pendant la période du contrat. (Clauses 2.1, 6.1 (1er et 3e alinéa), 3.1 et 10.1 du contrat).

31. Un bail est conclu par le défendeur pendant la période du contrat. La demanderesse a droit à la commission convenue au contrat.



## VII. DÉCISION

32. La demanderesse a prouvé les éléments essentiels de sa réclamation. Le défendeur n'a pas fait la preuve que son consentement avait été vicié par l'erreur ou la contrainte.

Par ces motifs, le Tribunal d'Arbitrage :

[1] Accueille la demande de la demanderesse.

[2] Rejette la défense du défendeur.

[3] Condamne le défendeur M. George Haddad à payer à la demanderesse Les Immeubles Matrix inc. la somme de 1 149,75 \$ (soit 1 000 \$ plus les taxes applicables), avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter de la demande.

[4] Le tout, avec frais de justice.

Montréal \_\_\_\_\_, ce 20 novembre 2024  
Lieu Date

Me Martin P. Jutras \_\_\_\_\_

Prénom et nom de l'arbitre

accrédité(e) par le Barreau du Québec



Numéro de membre 1913662

**Martin P. Jutras**

Signature

Signé numériquement par : Martin P. Jutras  
Nom DN : CN = Martin P. Jutras email = mpjutras@dgchait.com C =  
CA O = De Grandpré Chait, sencl OU = Associé  
Date : 2024.11.20 11:10:56 -05'00'