

Repères, Avril, 2020

François MAINGUY\* et Élisabeth LACHANCE\*

Commentaire sur la décision *Ferme Robert Séguin & Fils 2005 inc. c. Hobé* – La violation du pacte de préférence : le rôle du courtier et l'évaluation du préjudice subi par l'acheteur

## Indexation

**LOUAGE** ; BAIL COMMERCIAL ; DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATEUR

## TABLE DES MATIÈRES

### [INTRODUCTION](#)

#### [I– LES FAITS](#)

#### [II– LA DÉCISION](#)

#### [III– LE COMMENTAIRE DES AUTEURS](#)

- [A. Le devoir du courtier immobilier d'agir dans les intérêts de la partie qu'il représente](#)
- [B. L'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble](#)

### [CONCLUSION](#)

## Résumé

*Les auteurs commentent cette décision dans laquelle la Cour supérieure rejette la demande introductive d'instance en dommages-intérêts déposée contre une agence de courtage immobilier poursuivie solidairement avec les vendeurs qu'elle représente. La Cour conclut que la responsabilité de ces derniers est engagée en raison de la violation d'un pacte de préférence consenti au bénéfice de la demanderesse, sans toutefois tenir le courtier responsable de cette faute. Elle statue également sur la question de savoir si le prix consenti dans la vente contestée doit être pris en compte aux fins de la détermination de la valeur marchande de l'immeuble.*

## INTRODUCTION

Le devoir d'agir pour les intérêts de son client demeure au coeur de l'exercice d'un contrat de courtage immobilier, et ce, même dans les situations les plus délicates, comme en témoigne la décision *Ferme Robert Séguin & Fils 2005 inc. c. Hobé*<sup>1</sup>.

### I– LES FAITS

La demanderesse louait un lot (« l'Immeuble ») appartenant à ses voisins, les défendeurs vendeurs (« les Vendeurs »), pour y pratiquer l'agriculture. Le bail prévoyait un pacte de préférence, soit un droit de premier refus, au bénéfice de la demanderesse. Les Vendeurs ont toujours nié l'existence d'un tel pacte de préférence ainsi que l'authenticité du bail le prévoyant.

Au printemps 2014, les Vendeurs mandatent un courtier de l'agence de courtage immobilier défenderesse (l'« Agence » et le « Courtier ») pour la mise en vente de l'immeuble au prix de 699 000 \$. En mars 2015, l'Immeuble est remis en vente, toujours via l'Agence à un prix de 599 000 \$. Au cours de l'été 2015, les Vendeurs et le Courtier conviennent d'une réduction du prix de vente à 549 000 \$. C'est à la suite de cette réduction que les Vendeurs reçoivent une première promesse d'achat, laquelle mène, le 26 septembre 2015, à une entente prévoyant la vente de l'Immeuble au montant de 510 000 \$ à de tiers acheteurs.

Au cours de la période de mise en vente de l'Immeuble, la demanderesse discute à quelques reprises avec les Vendeurs, mais celle-ci n'est pas intéressée à payer le prix exigé. Aussi, la demanderesse n'est pas informée de l'entente pour la vente aux tiers acheteurs.

Le 16 octobre 2015, dans le cadre des démarches précédant la passation de titre, le Courtier est informé par la demanderesse de l'existence du pacte de préférence par la remise d'une copie du bail. Considérant la baisse significative du prix offert, cette dernière reconsidère alors l'achat de l'Immeuble et communique avec le Courtier le 20 octobre 2015 pour l'informer de son intention de se prévaloir du pacte de préférence et d'égaliser l'offre des tiers acheteurs.

Une rencontre est alors prévue, puis remise au 23 octobre 2015, pour la signature d'une promesse d'achat. Entre temps, le Courtier avise les Vendeurs de l'intention de la demanderesse de présenter une promesse d'achat. Les Vendeurs, niant la

validité du pacte de préférence, refusent de considérer une possible vente à la demanderesse et décident de devancer la signature de l'acte de vente au 23 octobre 2015. Ce jour-là, le Courtier communique avec la demanderesse, lui indique qu'elle représente les Vendeurs et lui suggère de mandater son propre courtier immobilier, sans lui divulguer que l'Immeuble sera vendu aux tiers acheteurs le jour même.

Ainsi, la demanderesse réclame solidairement des Vendeurs et de l'Agence le remboursement des dommages causés par la violation du pacte de préférence, soit la différence entre la valeur marchande et le prix de vente de l'immeuble ainsi que la perte des revenus agricoles anticipés pour les dix années suivant la vente, le tout totalisant 396 000 \$.

## II– LA DÉCISION

À la lumière de la preuve, le tribunal a conclu que la demanderesse détenait effectivement un pacte de préférence lui accordant un droit d'acquérir l'Immeuble. Par conséquent, les Vendeurs n'ont pas respecté leurs obligations contractuelles envers la demanderesse, d'une part en acceptant l'offre d'achat de tiers sans en informer le bénéficiaire du pacte et, d'autre part, en procédant à la vente de l'Immeuble malgré la manifestation claire de la volonté de la demanderesse d'égaliser cette première offre<sup>2</sup>.

Quant au Courtier, le tribunal considère qu'il a agi tel un professionnel raisonnablement prudent et diligent qui aurait été placé dans les mêmes circonstances. En effet, celui-ci s'est déchargé de son obligation de vérifier l'existence d'un bail écrit auprès des Vendeurs. Le tribunal réitère qu'il s'agit d'une obligation de moyens et que le courtier est généralement fondé à se fier sur l'information divulguée par son client<sup>3</sup>.

Par ailleurs, lorsque le Courtier est informé de l'intention de la demanderesse d'égaliser l'offre des tiers acheteurs, il a immédiatement communiqué avec ses clients et leur a recommandé de consulter un avocat, ce qu'ils ont fait<sup>4</sup>. À aucun moment le Courtier n'a encouragé les Vendeurs à violer leurs obligations contractuelles<sup>5</sup>. Au contraire, la preuve démontre que ces derniers ont, de leur propre initiative, donné instruction au Courtier de reporter la rencontre avec la demanderesse et de devancer la signature de l'acte de vente<sup>6</sup>.

Bien que le Courtier se soit alors retrouvé dans une position extrêmement délicate<sup>7</sup>, le tribunal est d'avis que sa conduite n'a pas dévié de la norme d'un courtier prudent et diligent.<sup>8</sup> D'une part, il a protégé les intérêts de la partie qu'il représentait ainsi que la confidentialité des informations transmises par les Vendeurs<sup>9</sup>. D'autre part, il a recommandé à ses clients de consulter un avocat, lorsque requis<sup>10</sup>.

Selon le tribunal, les seules obligations qui incombaient au Courtier à l'égard de la demanderesse étaient de lui accorder un traitement équitable<sup>11</sup> et de l'aviser qu'il représentait les Vendeurs<sup>12</sup>, ce qu'il a fait<sup>13</sup>.

Au stade de l'évaluation des dommages, le tribunal n'a pas retenu la valeur marchande établie par l'expert de la demanderesse, même si son expertise n'avait pas été contestée, au motif que celle-ci ne tenait pas compte du fait que l'Immeuble avait été mis en marché pendant deux périodes consécutives de six et sept mois et que la seule offre d'achat reçue par les Vendeurs avait été celle des tiers acheteurs en l'espèce.

Bien que l'expert n'ait pas à inclure l'Immeuble parmi les propriétés utilisées à titre de comparables, la transaction conclue à 510 000 \$ ainsi que l'absence d'offres antérieures doivent, quant à elles, être considérées dans l'évaluation de la valeur marchande<sup>14</sup>. En effet, le tribunal conclut au caractère coercitif des *Normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*<sup>15</sup> (ci-après les « Normes OEAQ ») voulant que l'évaluateur doive tenir compte des prix de vente récents et des offres d'achat acceptées de l'immeuble à évaluer dans la mesure où ils répondent aux conditions de la valeur marchande.

Compte tenu de la vente aux tiers acheteurs démontrant que la valeur marchande de l'Immeuble était moindre que celle déterminée par l'expert de la demanderesse, le tribunal a été d'avis qu'il était improbable que la demanderesse aurait pu obtenir un prix de vente aussi élevé que celui allégué si elle avait mis en vente l'Immeuble immédiatement après son acquisition<sup>16</sup>. La perte de valeur subie par la demanderesse est ainsi réduite à 40 000 \$.

Quant à la perte de profits, le tribunal a également écarté le calcul effectué par l'expert en demande au motif qu'il faisait abstraction d'une preuve directe des rendements de la demanderesse<sup>17</sup>. En outre, la Cour a usé de sa discrétion pour réduire la période visée par les pertes de profits aux deux années suivant la vente, considérant l'obligation de la demanderesse de minimiser ses dommages<sup>18</sup>. Les Vendeurs sont ainsi condamnés au remboursement d'une perte de profits de 45 662,58 \$.

## III– LE COMMENTAIRE DES AUTEURS

### A. Le devoir du courtier immobilier d'agir dans les intérêts de la partie qu'il représente

Sur le plan de la confidentialité, le courtier immobilier se retrouve souvent dans une situation délicate. En effet, le courtier reçoit généralement les confidences de son client, par exemple quant à l'opinion qu'il a de la valeur de l'immeuble ainsi que des concessions qu'il est disposé à faire pour enfin parvenir à une transaction. Le courtier est également appelé à conseiller

son client à ces égards. Or, dans le cas du courtier unique, il peut être appelé à agir pour un acquéreur potentiel dont les intérêts sont habituellement opposés à ceux de son premier client.

Ainsi, les courtiers immobiliers sont régulièrement confrontés à des obligations déontologiques conflictuelles<sup>19</sup>, d'autant plus lorsqu'ils représentent l'ensemble des parties à la transaction. D'une part :

**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.

Il ne peut faire aucune représentation allant à l'encontre de la partie qu'il représente. Il ne peut divulguer d'information confidentielle ou stratégique concernant cette partie ou la transaction envisagée, sauf autorisation écrite de cette dernière.

**88.** Lorsqu'il rencontre la partie qu'il, ou l'agence pour laquelle il agit, représente ou une partie à une transaction, le courtier ou le dirigeant d'agence doit prendre les mesures nécessaires pour préserver la confidentialité des informations qu'il recueille lors des conversations avec la partie qu'il représente ou une partie à une transaction.

D'autre part :

**83.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit conseiller et informer avec objectivité la partie qu'il, ou l'agence pour laquelle il agit, représente et toutes les parties à une transaction. Cette obligation porte sur l'ensemble des faits pertinents à la transaction ainsi que sur l'objet même de celle-ci et doit être remplie sans exagération, dissimulation ou fausse déclaration.

S'il y a lieu, il doit les informer des produits et services relatifs à cette transaction concernant la protection du patrimoine visé.

**85.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit informer la partie qu'il représente et toutes les parties à une transaction de tout facteur dont il a connaissance qui peut affecter défavorablement les parties ou l'objet même de la transaction.

Il est relativement bien établi en jurisprudence que les obligations d'objectivité et de transparence doivent primer en matière de divulgation d'information se rapportant à l'état de l'immeuble, ses défauts connus ainsi que les dépenses connues ou envisageables<sup>20</sup>. Toutefois, la situation est beaucoup moins claire en ce qui a trait aux renseignements relevant plutôt de la stratégie qu'une partie veut faire valoir dans ses négociations avec son cocontractant quant aux diverses modalités de la transaction envisagée.

Dans la décision à l'étude, alors que le juge reconnaît qu'il était illégal pour les Vendeurs de transiger avec les tiers acheteurs considérant l'existence du pacte de préférence, il avalise la décision du Courtier de ne pas avoir divulgué à la demanderesse la stratégie des Vendeurs de devancer la transaction<sup>21</sup>. Ainsi, le juge se trouve à privilégier, en l'espèce, les devoirs de « protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente »<sup>22</sup> et de « préserver la confidentialité des informations qu'il recueille »<sup>23</sup> sur les obligations de « conseiller et informer avec objectivité toutes les parties à une transaction »<sup>24</sup> « de tout facteur dont il a connaissance qui peut affecter défavorablement les parties ou l'objet même de la transaction »<sup>25</sup>.

Nous sommes d'avis qu'une telle conclusion est juste. D'abord, le courtier est lié avec le vendeur par contrat de courtage, souvent exclusif, alors que l'acheteur ne l'est pas et demeure libre, à tout moment antérieur à sa signature d'une promesse d'achat, de transiger avec le courtier de son choix. C'est ce qui explique, à notre avis, que dans la décision à l'étude, le juge retient que le Courtier a agi correctement en recommandant aux Vendeurs de consulter un avocat et en avisant ultimement la demanderesse de son incapacité à les représenter<sup>26</sup>.

Ensuite, bien que la relation avec le courtier immobilier n'entraîne pas l'application du secret professionnel, nous sommes d'avis que le respect du devoir de confidentialité demeure la plus importante des obligations en cause. Elle doit donc être privilégiée pour tout ce qui relève de la stratégie de négociation quant aux diverses modalités de la transaction envisagée<sup>27</sup>.

Finalement, nous croyons que le courtier immobilier, dans son rôle restreint d'intermédiaire et de conseiller en matière de transactions immobilières, ne peut être appelé à se prononcer ou même agir de manière à trancher une situation potentiellement conflictuelle entre les parties à la transaction<sup>28</sup>. De telles situations sont habituellement nuancées et relèvent plutôt de la compétence du conseiller juridique, qui est beaucoup mieux outillé pour les gérer. En pareille circonstance, comme dans la décision à l'étude, le courtier devrait maintenir la confidentialité et référer la partie à un conseiller juridique.

## **B. L'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble**

Lors du bris d'un pacte de préférence, le rôle du tribunal est de déterminer la perte de profit subie par la partie privée d'exercer son droit de premier refus, ce qui correspond à la différence entre le prix payé par le tiers acheteur et la valeur marchande de l'immeuble au moment de la vente<sup>29</sup>. L'objectif est donc de compenser une perte d'opportunité.

Dans ce contexte, la valeur marchande de l'immeuble constitue le prix que la partie demanderesse aurait pu obtenir si elle avait mis en vente l'immeuble immédiatement après son acquisition par le tiers acheteur<sup>30</sup>. Les experts en évaluation

immobilière et les tribunaux définissent généralement la juste valeur marchande comme étant le prix le plus probable dans un marché libre et concurrentiel, convenu entre un acheteur et un vendeur de bonne foi, dans un délai relativement court après que soit survenu le défaut de contracter<sup>31</sup>.

Dans la décision à l'étude, le juge met en lumière le caractère coercitif des normes de pratiques relatives à l'évaluation de la valeur marchande d'un bien immobilier aux fins d'un recours devant le tribunal :

Règle 1.2 - La substance de l'évaluation d'un immeuble

[...]

Élément 12 – Méthodes et techniques d'évaluation d'immeubles

[...]

C) Méthode de comparaison (parité) :

S'il y a lieu de procéder à une évaluation d'immeuble à partir de la méthode de comparaison, l'évaluateur doit :

[...]

2. Analyser et tenir compte des prix de vente récents de l'immeuble à évaluer, dans la mesure où ceux-ci répondent aux conditions de la valeur marchande et nécessitent un minimum de rajustements ;

3. Analyser et tenir compte des offres d'achat acceptées, des montants des options, des prix demandés si ces informations sont récentes et disponibles mais à titre de confirmation d'une ou plusieurs indications de valeur de l'immeuble provenant des méthodes traditionnelles d'évaluation<sup>32</sup>.

À la lumière de ces règles et de la décision à l'étude, il nous appert incontournable, en matière de violation d'un pacte de préférence, de considérer la transaction litigieuse avec un acheteur de bonne foi au moment de se prononcer sur la valeur de l'immeuble, sujet aux ajustements découlant de l'écoulement du temps, si applicables. Bien sûr, la vente convenue avec un acheteur de mauvaise foi pourrait être écartée au moment d'établir la valeur marchande de l'immeuble<sup>33</sup>, puisque celle-ci serait alors modulée par une motivation induue, divergeant ainsi du libre marché<sup>34</sup>.

Pareil raisonnement pourrait également s'appliquer en matière d'acceptation d'offres multiples sur un même immeuble, de refus de donner suite à une promesse d'achat inconditionnelle, etc.

## CONCLUSION

Les deux principaux éléments à retenir de cette décision sont les suivants.

D'une part, la Cour supérieure rappelle l'importance du devoir du courtier d'agir dans l'intérêt de la partie qu'il représente et de veiller à la confidentialité des renseignements transmis par cette partie, plus particulièrement lorsqu'ils relèvent des préférences de l'une des parties quant aux modalités de la transaction envisagée.

D'autre part, lors de l'évaluation des dommages découlant de la violation d'un pacte de préférence, la vente effectuée au tiers acheteur doit être considérée dans le cadre du calcul de la valeur marchande de l'immeuble, puisque cette transaction fait partie intégrante des « prix de vente récents »<sup>35</sup> relatifs à la propriété en cause.

---

\* M<sup>e</sup> François Mainguy, associé du cabinet Langlois avocats s.e.n.c.r.l., pratique en droit des assurances, litige civil et commercial et relations individuelles de travail. M<sup>e</sup> Élisabeth Lachance, avocate au sein du même cabinet, concentre sa pratique en droit des assurances, litige civil et litige commercial.

**1.** 2019 QCCS 5028, [EYB 2019-331892](#) ; déclaration d'appel, C.A. Montréal, n<sup>o</sup> 500-09-028762-201, 3 janvier 2020.

**2.** *Ferme Robert Séguin & Fils 2005 inc. c. Hobé*, 2019 QCCS 5028, [EYB 2019-331892](#), par. 131 et s.

**3.** *Ibid.*, par. 152. Il importe de préciser que le bail en cause ne faisait pas l'objet d'une publication au registre foncier.

**4.** *Ibid.*, par. 159-160.

**5.** *Ibid.*, par. 185 et s. : La Cour considère notamment que le Courtier n'avait pas intérêt à inciter les Vendeurs à violer le pacte de préférence puisque, en cas de vente à la demanderesse, celui-ci n'aurait pas eu à partager sa commission avec le courtier des tiers acheteurs ; Voir également *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, RLRQ c. C-73.2, r. 1, art. [79](#).

[6.](#) *Ibid.*, par. 161.

[7.](#) *Ibid.*, par. 162.

[8.](#) *Ibid.*, par. 172.

[9.](#) *Ibid.*, par. 166 ; *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, RLRQ c. C-73.2, r. 1, art. [15](#) et [88](#).

[10.](#) *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, RLRQ c. C-73.2, r. 1, art. [80](#).

[11.](#) *Ibid.*, art. [15](#).

[12.](#) *Ibid.*, art. [16](#) ;

[13.](#) *Ferme Robert Séguin & Fils 2005 inc. c. Hobé*, 2019 QCCS 5028, [EYB 2019-331892](#), par. 168 et s.

[14.](#) *Ibid.*, par. 207 et s.

[15.](#) *Ordre des évaluateurs agréés du Québec, Normes de pratique professionnelle*, en ligne : <https://oeaq.qc.ca/wp-content/uploads/2016/07/Normes-de-pratique-professionnelle.pdf>.

[16.](#) *Ferme Robert Séguin & Fils 2005 inc. c. Hobé*, 2019 QCCS 5028, [EYB 2019-331892](#), par. 220-221.

[17.](#) *Ibid.*, par. 236-237.

[18.](#) *Ibid.*, par. 243-428 ; Art. [1479](#) C.c.Q.

[19.](#) *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, C-73.2, r. 1.

[20.](#) Voir notamment *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Barber*, 2016 CanLII 87242 (QC OACIQ) ; *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Larouche*, 2015 CanLII 41227 (QC OACIQ) ; *Béland c. Pilote*, J.E. 2003-1394, [REJB 2003-42089](#) (C.S.) ; *Bergeron c. Archambault*, J.E. 2000-2054 (C.S.), [REJB 2000-20502](#) ; *Agostino c. Mutuelle vie des fonctionnaires du Québec (corp.) d'assurance*, J.E. 2004-57 (C.S.), [REJB 2003-49923](#).

[21.](#) *Ferme Robert Séguin & Fils 2005 inc. c. Hobé*, 2019 QCCS 5028, [EYB 2019-331892](#), par. 171 et 172.

[22.](#) *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, C-73.2, r. 1, art. [15](#).

[23.](#) *Ibid.*, art. [88](#).

[24.](#) *Ibid.*, art. [83](#).

[25.](#) *Ibid.*, art. [85](#).

[26.](#) *Ferme Robert Séguin & Fils 2005 inc. c. Hobé*, 2019 QCCS 5028, [EYB 2019-331892](#), par. 170 et 171.

[27.](#) Pensons notamment à la négociation du prix, à la date d'occupation, aux modalités d'inspection ou de financement et même aux motifs justifiant le choix d'un acheteur plutôt qu'un autre. Cependant, nous sommes toujours d'avis que la transparence est de mise pour tout ce qui concerne des facteurs objectifs concernant l'immeuble, par exemple ses caractéristiques et ses dépenses.

[28.](#) En l'espèce, si le Courtier avait avisé la demanderesse des intentions des Vendeurs, il aurait essentiellement décidé du sort du litige quant à la validité du pacte de préférence.

[29.](#) *Ly c. Construction Sainte Gabrielle inc.*, 2018 QCCA 1438, [EYB 2018-301662](#), par. 43 ; *Gleeton c. Wormley Bisson*, 1990 CanLII 3386, [EYB 1990-57012](#) (QC CA), par. 16 ; Vincent KARIM, *Les recours appropriés en cas d'une offre ou promesse acceptée : l'action en formation de titre, l'action en exécution forcée et l'action en dommages-intérêts*, (1991-1992) 94 R. du N. 3.

[30.](#) *Ferme Robert Séguin & Fils 2005 inc. c. Hobé*, 2019 QCCS 5028, [EYB 2019-331892](#), par. 220.

[31.](#) *Ferme Robert Séguin & Fils 2005 inc. c. Hobé*, 2019 QCCS 5028, [EYB 2019-331892](#), par. 203 ; *Raschella c. Brodeur (Succession de)*, 2011 QCCS 4745, [EYB 2011-195468](#), par. 95 (appel rejeté, J.E. 2003-261, [REJB 2003-36761](#)) ; *Thibault c.*

7081715 *Canada inc.*, 2014 QCCS 3085, [EYB 2014-239156](#), par. 71 ; *Cayer c. Martel* (C.A., 1995-11-07), J.E. 95-2071, [EYB 1995-55728](#), par. 27 ; *Gestion Europe Canada inc. c. Maris*, 1990 CanLII 3038, [EYB 1990-57561](#) (QC CA), par. 10.

**32.** Normes OEAQ, *préc.* note 15, règle 1.2, élément 12. La règle 21.2 des Normes OEAQ indique également que l'élément 12 de la règle 1.2 a un caractère coercitif.

**33.** *Raschella c. Brodeur (Succession de)*, 2011 QCCS 4745, [EYB 2011-195468](#), par. 98 (appel rejeté, J.E. 2003-261, [REJB 2003-36761](#)).

**34.** *Labonté c. Gestion Repida inc.*, 2012 QCCS 2940, [EYB 2012-208512](#), par. 63.

**35.** Normes OEAQ, précité note 15, règle 1.2, élément 12.

Date de dépôt : 14 avril 2020

Éditions Yvon Blais, une société Thomson Reuters.

©Thomson Reuters Canada Limitée. Tous droits réservés.