

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-726299-250

DATE : 21 mai 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MAGALI LEWIS J.C.Q.

ROYAL LEPAGE URBAIN

Demanderesse

c.

GUY BRASSARD

Défendeur

JUGEMENT

[1] Royal LePage Urbain (Royal LePage ou l'Agence) est une agence de courtiers immobiliers. Guy Brassard (le Courtier) est courtier immobilier.

[2] L'Agence réclame 4 123,01 \$ à Guy Brassard en vertu de la Convention de courtier immobilier ou agréé qui liait les parties, soit les frais et redevances prévues à la convention pour les mois d'octobre à décembre 2024, plus les frais de retard de paiement prévus à la convention.

[3] Guy Brassard nie devoir quelques sommes que ce soit, puisque, selon lui, l'Agence a résilié le contrat à compter du 31 octobre 2024. Il n'explique pas pourquoi le montant qui lui est réclamé à titre de frais et redevances pour le mois d'octobre ne serait pas dû. Pour justifier ne rien devoir pour le mois de novembre 2024, il explique qu'il n'a eu aucune activité au cours de ce mois.

[4] Pour décider de la présente affaire, le Tribunal répondra à la question de savoir si, le 23 septembre 2024, il y a eu reconduction tacite de la convention qui liait les parties depuis le 23 septembre 2021 et si l'Agence a droit aux montants qu'elle réclame.

I. LE CONTEXTE

[5] La convention qui intervient entre les parties le 23 septembre 2021, prévoit qu'elles s'engagent, entre autres :

- Quant à l'Agence, à mettre à la disposition du Courtier toutes ses installations et équipements (clause 7).
- Quant au Courtier, à payer des frais d'exploitation et de redevances le 1^{er} jour de chaque mois, soit 495 \$ plus les taxes applicables à partir du 1^{er} décembre 2021 et 129,15 \$ plus les taxes applicables à compter du 1^{er} janvier 2022 pour l'outil JLR (clause 9).¹

[6] La clause 17 de la Convention prévoit une pénalité pour retard de paiement de plus de sept jours de 50 \$ par semaine ou 2 % par mois. La clause 10 al. 2, quant à elle, prévoit que les redevances ne sont pas remboursables si la convention est annulée en cours de mois.

[7] La clause 14 de la Convention prévoit qu'elle est d'une durée de 12 mois à compter de sa signature, à moins que :

- L'Agence ne donne un simple avis de résiliation au Courtier pour quelque motif que ce soit.
- Le Courtier donne à l'Agence un avis de résiliation de trente jours, une pénalité équivalente à trois mois de loyer ou aux loyers restants à la Convention étant alors payable.
- La convention est automatiquement renouvelée pour une période de 12 mois à compter de la date anniversaire de signature, à moins que l'une ou l'autre partie ait signifié son intention d'y mettre fin au moins 30 jours avant cette date (clause 21).

[8] Royal LePage considère que la Convention a été renouvelée automatiquement aux mêmes conditions le 23 septembre 2024 (comme elle l'avait été les deux précédentes années), pour une période de 12 mois. Or, Guy Brassard vide son bureau le ou vers le 3 décembre 2024, sans avoir donné un quelconque préavis. Royal LePage

¹ Pièce P-3.

apprend qu'il a changé de bannière lorsqu'elle reçoit la demande à cet effet de l'OACIQ, l'organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec. Elle ne peut préciser quand elle reçoit la demande de changement, mais déclare que c'est de façon concomitante au déménagement de monsieur Brassard.

[9] Royal LePage soutient que Guy Brassard lui doit les redevances des mois d'octobre à décembre 2024, plus une pénalité pour factures impayées de 400 \$, pour un total de 4 123,01 \$². Le 17 décembre 2024, l'Agence met monsieur Brassard en demeure de lui payer ledit montant³.

[10] Guy Brassard estime que la réclamation de l'Agence est non fondée. Selon lui, Royal LePage a unilatéralement mis fin à la Convention à compter du 1^{er} novembre 2024. Il s'en explique ainsi :

- Le 24 octobre 2024, l'Agence lui envoie par courriel un nouveau contrat pour un « renouvellement » au 1^{er} novembre 2024⁴.
- Or, il ne peut s'agir d'un renouvellement de la convention initiale, puisque le projet de convention qui lui est transmis porte la date du 1^{er} octobre 2024, que les obligations respectives des parties sont modifiées et que le montant des frais d'opération et de redevances passe à 159 \$ pour EZMAX, à 149 \$ pour JLR et à 450 \$ de loyer plus les taxes applicables.
- Le 31 octobre, les 2, 3 et 4 novembre 2024, Guy Brassard reçoit des messages courriel qui lui indiquent que la date limite pour signer la nouvelle convention est le 5 novembre 2024⁵.
- Selon lui, la convention initiale prenait fin le 31 octobre 2024, puisque le nouveau projet de convention prévoyait qu'elle commençait le 1^{er} novembre 2024 et se terminait le 31 octobre 2025.
- Pour Guy Brassard, l'insistance de Royal LePage à ce qu'il signe la nouvelle convention indiquait que l'Agence considérait l'ancienne convention comme résiliée.

II. L'ANALYSE

[11] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal accueille la réclamation.

² Pièce P-2, Factures en liasse.

³ Pièce P-1.

⁴ Pièce D-2.

⁵ Pièce D-3, en liasse.

[12] La reconduction tacite d'une convention implique qu'elle est reconduite aux mêmes conditions que celles prévues au contrat. Ainsi, sous réserve de ce qui suit, le 23 septembre 2024, la convention qui liait les parties a été reconduite, aux mêmes conditions que celles prévues à la convention, et ce, pour une durée d'une année.

[13] Lorsque, le 24 octobre 2024, Royal LePage transmet à Guy Brassard pour signature une nouvelle convention qui sera en vigueur à partir du 1^{er} novembre 2024, elle indique à celui-ci que l'ancienne convention n'aura plus d'effet à compter de cette dernière date.

[14] Il semble qu'aucune discussion n'ait précédé l'envoi du projet de convention. Le Tribunal ignore dans quelle mesure le contenu de cette nouvelle convention était négociable, s'il l'était, puisque les représentants de Royal LePage ont expliqué que les modifications à la convention résultaient de modifications à la législation en matière de courtage, et étaient nécessaires pour que les conventions avec les courtiers soient conformes aux nouvelles exigences.

[15] Monsieur Brassard, qui doit nécessairement être au courant des modifications législatives relatives à l'exercice de sa profession qui sont entrées en vigueur en 2024, ne fait aucun commentaire sur ce point.

[16] Le courriel par lequel la nouvelle convention est transmise à Guy Brassard ne contient pas d'avis de résiliation, ni une indication qu'à défaut par le Courtier de signer la nouvelle convention, l'ancienne demeurera en vigueur ou s'il doit quitter l'Agence et ce, dans quel délai.

[17] Guy Brassard ne demande pas à discuter avec les responsables de l'Agence après avoir reçu le projet de nouvelle convention et, inversement, personne chez Royal LePage ne communique avec lui pour vérifier s'il accepte les termes de la nouvelle convention. Personne ne l'appelle non plus pour vérifier ce qu'il en est après l'expiration du délai pour la signature et l'entrée en vigueur de la nouvelle convention, lorsqu'il n'y a toujours pas donné suite.

[18] Parallèlement, Guy Brassard n'avise personne chez Royal LePage de son projet de changer d'agence.

[19] Monsieur Brassard ne donne aucune explication quant aux raisons pour lesquelles il n'a pas signé la nouvelle convention et a plutôt choisi de quitter l'Agence. La preuve a par ailleurs révélé qu'au cours des années il a régulièrement accumulé des retards de paiements quant aux sommes qu'il devait à Royal LePage, qui n'a, jusqu'à la présente

situation, jamais réclamé les frais de retard par souci de maintenir de bonnes relations avec le Courtier.

* * *

[20] L'article 6 de la *Loi sur le courtage immobilier*⁶ prévoit qu'un titulaire de permis de courtier doit avoir un établissement au Québec et que, s'il agit pour une agence, il a son établissement à l'agence. L'article 11 de cette loi prévoit aussi que le titulaire d'un permis de courtier qui agit pour une agence ne peut, en même temps, agir pour une autre agence ou travailler à son compte.

[21] Guy Brassard n'a jamais avisé Royal LePage de ses intentions de changer d'agence, même après avoir fait changer son établissement d'affiliation auprès de l'OACIQ, le 29 novembre 2024. Ainsi, entre le 1^{er} et le 28 novembre 2024 inclusivement, en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*, Guy Brassard agit pour Royal LePage. Rien ne justifie qu'il ne paie pas les redevances prévues au contrat renouvelé le 23 septembre 2024.

[22] Puisqu'il n'avise pas Royal LePage qu'il n'accepte pas les termes de la nouvelle convention et continue d'occuper l'espace qu'il loue à l'Agence, celle-ci ne peut pas savoir qu'il entend mettre fin à leur coopération. Royal LePage est informée de la situation lorsqu'elle reçoit l'avis de modification de l'OACIQ et constate, en même temps, que monsieur Brassard vide son bureau.

[23] Guy Brassard ne fournit aucune explication valable pour ne pas avoir à payer les redevances prévues à la convention qui liait les parties à compter du 23 septembre 2024, pour le mois d'octobre. Il affirme qu'il ne doit rien payer pour le mois de novembre parce qu'il n'a pas signé la nouvelle convention et que, même s'il n'avait pas déménagé ses affaires de chez Royal LePage, il n'a eu aucune activité durant le mois de novembre 2024.

[24] Le Tribunal ne partage pas l'avis de Guy Brassard. D'une part parce qu'il ne fournit aucune preuve d'absence d'activité, mais surtout parce que la convention qui liait les parties ne prévoit pas que le paiement des redevances est tributaire du fait que le Courtier ait travaillé. Ainsi, puisque la convention prévoit que le Courtier doit donner un avis de 30 jours s'il veut résilier la convention, le Tribunal établit qu'il a, dans les faits, donné cet avis le ou vers le 1^{er} décembre 2024, lorsque l'OACIQ a avisé Royal LePage du fait qu'il changeait d'agence et lorsqu'il a enlevé ses affaires de chez l'Agence.

⁶ RLRQ, c. C-73.2.

[25] Le 1^{er} novembre 2024, Guy Brassard est en défaut d'acquitter le montant des frais et redevances du mois d'octobre 2024. Lorsqu'il change d'agence, au début du mois de décembre 2024, il est aussi en défaut d'acquitter les frais et redevances du mois de novembre 2024. Puisqu'il n'a pas non plus payé le montant équivalent au préavis de résiliation de 30 jours pour le mois de décembre 2024, le Tribunal fait droit au montant que Royal LePage lui réclame, incluant le montant de l'indemnité pour retard de paiement.

Les frais de justice

[26] L'article 340 du *Code de procédure civile* prévoit que la partie qui a gain de cause a droit aux frais de justice. Il n'y a pas lieu, dans la présente instance, de faire exception à la règle.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

[27] **ACCUEILLE** la réclamation ;

[28] **CONDAMNE** Guy Brassard à payer 4 123,01 \$ à Royal LePage Urbain, avec intérêt et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. depuis le 5 décembre 2024, plus 187 \$ à titre de frais de justice.

MAGALI LEWIS, J.C.Q.

Date d'instruction : 16 mars 2026