



Bulletin sur les transactions immobilières

SOCIÉTÉ PROFESSIONNELLE RIOPELLE GRIENER

juin 2008

Les tribunaux rendent leurs verdicts sur les commissions

Le tribunal ordonne le paiement de la commission

Le procès : *Homelife/Vision Realty c. Clubine*, une récente décision de la Cour supérieure de l'Ontario.

Les faits (en bref) : Dans le cas de *Homelife/Vision Realty*, la courtière demanderesse a poursuivi le paiement d'une commission de 21 774,50 \$ aux termes d'une convention acheteur-agence qu'elle avait signée avec l'acheteur défendeur. Les choses avaient bien commencé jusqu'à ce que la relation de l'acheteur avec son agente et courtière se détériore. On a découvert par la suite que l'acheteur avait acheté un autre bien immobilier par l'entremise d'un autre agent pendant la durée de la convention. La cour a été saisie du litige et elle a ordonné à l'acheteur de payer la commission.

En arrivant à sa décision, le juge a été influencé par le témoignage de l'agente à savoir qu'elle avait pleinement expliqué la nature de la convention et les obligations contractuelles de l'acheteur.

Conclusion : Les agents devraient veiller à ce que les conventions acheteur-agence soient expliquées à fond à leurs clients afin de s'assurer que la convention est valide et applicable.

Le tribunal refuse d'ordonner le paiement de la commission

Le procès : *Re/Max Rouge River Realty Ltd. c. Gallacher and Gallacher*, un récent procès de la Cour supérieure de l'Ontario.

Les faits (en bref) : Le juge a refusé d'ordonner le paiement de la commission parce que seulement l'un des conjoints acheteurs avait signé la convention acheteur-agence, en dépit du fait que le bien immobilier acheté a été enregistré au nom des deux conjoints. La cour a jugé que puisque seul le mari avait signé la convention acheteur-agence et que c'était la femme qui a présenté l'offre d'acheter le bien immobilier, la cour ne pouvait pas conclure que la femme était une partie de la convention acheteur-agence ni que le mari était une partie de l'offre d'acheter le bien immobilier. La cour a rejeté l'argument que la femme avait signé l'offre d'achat au nom d'elle et de son mari, en dépit de l'intention commune des deux conjoints d'acheter un bien immobilier ensemble.

Conclusion : Lorsqu'ils aident un acheteur, les courtiers et les agents devraient veiller à ce que les deux conjoints signent la convention acheteur-agence afin de protéger le paiement de leur commission.

Nos avocats

ROBERT RIOPELLE

KEVIN GRIENER

JOSHUA BOND

PIERRE LAMBERT-BÉLANGER

GORDON CONLEY

PAULA RIOPELLE

KELLY WATSON



RIOPELLE · GRIENER
PROFESSIONAL CORPORATION | SOCIÉTÉ PROFESSIONNELLE

Avocats ~ Lawyers

*Salutations distinguées,
Paula Riopelle*

www.rglaw.ca