

Supreme Court of Canada / Cour suprême du Canada

(le français suit)

JUDGMENT TO BE RENDERED IN APPEAL

June 22, 2015

For immediate release

OTTAWA – The Supreme Court of Canada announced today that judgment in the following appeal will be delivered at 9:45 a.m. EDT on Thursday, June 25, 2015. This list is subject to change.

PROCHAIN JUGEMENT SUR APPEL

Le 22 juin 2015

Pour diffusion immédiate

OTTAWA – La Cour suprême du Canada annonce que jugement sera rendu dans l'appel suivant le jeudi 25 juin 2015, à 9 h 45 HAE. Cette liste est sujette à modifications.

Société en commandite Place Mullins et autre c. Services immobiliers Diane Bisson inc. (Qc)
([35461](#))

35461 *Société en commandite Place Mullins and 139612 Canada inc. v. Services immobiliers Diane Bisson inc.*

Sale - Conditional promises to purchase - Real estate brokers and agents - Remuneration - Whether promise to purchase followed by signing of act of sale - Whether Place Mullins voluntarily prevented free performance of contract of sale - Whether broker entitled to commission - If so, risks and consequences for public.

The appellant Place Mullins signed an exclusive brokerage contract with the respondent broker under which the latter was given a mandate to sell an immovable in Montréal. The brokerage contract provided, *inter alia*, that the broker would be entitled to a commission if [TRANSLATION] “an agreement to sell the immovable is concluded during the term of the contract”. The broker obtained a promise to purchase that was conditional on the inspection being satisfactory to the promisor-purchaser, and that offer was accepted by Place Mullins. Following the inspection, which revealed that the property was contaminated by oil, the promisor-purchaser sent Place Mullins a letter reiterating his intention to purchase the immovable on the terms and conditions of the initial promise to purchase, on condition that Place Mullins have the property decontaminated. Place Mullins refused, the sale never took place and Place Mullins therefore refused to pay the broker a commission. As a result, the broker filed a motion to institute proceedings for the recovery of money against Place Mullins. The Superior Court dismissed the action. A majority of the Court of Appeal reversed that decision.

Origin of the case: Quebec

File No.: 35461

Judgment of the Court of Appeal: May 10, 2013

Counsel:

Gabriel Di Genova for the appellants
Pierre-G. Champagne for the respondent

35461 Société en commandite Place Mullins et 139612 Canada inc. c. Services immobiliers Diane Bisson inc.

Vente - Promesses d'achat conditionnelles - Courtiers et agents immobiliers - Rétribution - Y a-t-il eu signature d'un acte de vente suite à la promesse d'achat? - Place Mullins a-t-elle volontairement empêché la libre exécution du contrat de vente? - La courtière a-t-elle droit à sa commission? - Dans l'affirmative, quels seraient les risques et conséquences pour le public?

L'appelante Place Mullins signe un contrat de courtage exclusif avec l'intimée, courtière, confiant à cette dernière le mandat de vendre un immeuble à Montréal. Ce contrat de courtage prévoit, entre autres, que la courtière aura droit à sa commission lorsqu'une « entente visant à vendre l'immeuble est conclue pendant la durée du contrat ». La courtière obtient une promesse d'achat conditionnelle à ce que l'inspection soit à la satisfaction du promettant-acheteur et cette offre est acceptée par Place Mullins. Suite à l'inspection, qui révèle la présence d'une contamination par hydrocarbures, le promettant-acheteur envoie une lettre à Place Mullins réitérant son intention d'acheter l'immeuble aux termes et conditions de la promesse d'achat initiale mais à condition que Place Mullins procède à la décontamination de l'immeuble. Place Mullins refuse et la vente envisagée n'a jamais lieu. En conséquence, Place Mullins refuse de payer la commission à la courtière. Cette dernière dépose donc une requête introductive d'instance en recouvrement de deniers contre Place Mullins. La Cour supérieure rejette l'action. La Cour d'appel, à la majorité, renverse cette décision.

Origine: Québec

N° du greffe: 35461

Arrêt de la Cour d'appel: le 10 mai 2013

Avocats: Gabriel Di Genova pour les appelantes
Pierre-G. Champagne pour l'intimée

Supreme Court of Canada / Cour suprême du Canada :

comments-commentaires@scc-csc.ca

(613) 995-4330