

**Société en commandite Place Mullins and
139612 Canada inc. Appellants**

v.

**Services immobiliers Diane Bisson inc.
Respondent**

**INDEXED AS: SOCIÉTÉ EN COMMANDITE
PLACE MULLINS v. SERVICES IMMOBILIERS
DIANE BISSON INC.**

2015 SCC 36

File No.: 35461.

Hearing and judgment: March 18, 2015.

Reasons delivered: June 25, 2015.

Present: McLachlin C.J. and Abella, Rothstein,
Cromwell, Wagner, Gascon and Côté JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
QUEBEC

Contracts — Brokerage contract — Commission — Brokerage contract stipulating that broker entitled to payment of commission where agreement to sell immovable concluded or where seller voluntarily prevents free performance of contract — Soil of promisor-sellers' immovable contaminated — Promisor-buyer repudiating initial promise and submitting new offer — Promisor-sellers turning offer down — Whether broker entitled to payment of its commission.

The promisor-sellers signed an exclusive brokerage contract — drawn up using a standard form of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec — under which they gave a brokerage enterprise a mandate to sell their immovable. The contract stipulated that the promisor-sellers' obligation to pay the brokerage enterprise's commission would be triggered, *inter alia*, where an "agreement to sell the immovable" was concluded during the term of the contract, or if "the seller voluntarily prevents the free performance of this contract". The promisor-sellers initially accepted a promise to purchase obtained by the brokerage enterprise. This promise to purchase gave the promisor-buyer a right to withdraw the promise if he was not completely satisfied with the results of his due diligence on the immovable. After it

**Société en commandite Place Mullins et
139612 Canada inc. Appelantes**

c.

**Services immobiliers Diane Bisson inc.
Intimée**

**RÉPERTORIÉ : SOCIÉTÉ EN COMMANDITE
PLACE MULLINS c. SERVICES IMMOBILIERS
DIANE BISSON INC.**

2015 CSC 36

N° du greffe : 35461.

Audition et jugement : 18 mars 2015.

Motifs déposés : 25 juin 2015.

Présents : La juge en chef McLachlin et les juges Abella,
Rothstein, Cromwell, Wagner, Gascon et Côté.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Contrats — Contrat de courtage — Commission — Contrat de courtage stipulant le droit du courtier au paiement de la commission lorsqu'une entente visant à vendre l'immeuble est conclue ou lorsqu'un acte volontaire du vendeur empêche la libre exécution du contrat — Sol de l'immeuble des promettant-vendeurs contaminé — Promettant-acheteur se déliant de sa promesse initiale et soumettant une nouvelle offre — Offre refusée par les promettant-vendeurs — Le courtier a-t-il droit au paiement de sa commission?

Les promettant-vendeurs ont signé avec une entreprise de courtage un contrat de courtage exclusif, établi au moyen d'un formulaire standard de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, en vertu duquel ils lui ont confié le mandat de vendre leur immeuble. Selon les termes du contrat, l'obligation des promettant-vendeurs de payer la commission de l'entreprise de courtage prend naissance, entre autres, lorsqu'une « entente visant à vendre l'immeuble » est conclue pendant la durée du contrat ou dans l'éventualité où « un acte volontaire du vendeur empêche la libre exécution du contrat ». Les promettant-vendeurs ont initialement accepté une promesse d'achat obtenue par l'entreprise de courtage. Cette promesse d'achat accordait au promettant-acheteur une faculté de dédit lui donnant le droit de révoquer la promesse

was discovered that the immovable might be affected by environmental contamination, the promisor-buyer reiterated to the promisor-sellers that he intended to buy the immovable, but on condition that they decontaminate it at their own expense. The promisor-sellers refused, and the sale of the immovable never went through. The brokerage enterprise claimed from the promisor-sellers the commission amount set out in the brokerage contract, but the Superior Court dismissed the action. The Court of Appeal set aside that judgment in a split decision and allowed the appeal.

Held: The appeal should be allowed.

In principle, where a contract contains a resolutive condition, the obligations for which the contract provides nevertheless arise and are exigible, as if they were pure and simple, as soon as it is signed. Thus, even though a promise to purchase can be resolved, it is binding on the parties as soon as it is concluded. But so long as a promise to purchase is not unconditionally binding on the promisor-buyer and the promisor-seller and it is not yet possible for one of them to bring an action to compel transfer of title, there is no “agreement to sell the immovable” within the meaning of the brokerage contract. In this case, because the environmental assessment had shown that the soil was contaminated and because the promisor-buyer had clearly expressed his intention not to conclude a sale until such time as the property had been decontaminated at the promisor-sellers’ expense, the promisor-buyer had repudiated the initial promise and submitted a new offer to purchase. The initial promise to purchase never became unconditional, and the promisor-buyer’s new offer was never accepted. This means that no agreement to sell the immovable was concluded, and the brokerage enterprise was not entitled to be paid its commission.

Nor was the obligation to pay the commission triggered by the promisor-sellers’ voluntarily preventing the free performance of the brokerage contract. Under the promise to purchase, the promisor-sellers did not have an obligation either to decontaminate their property or to renegotiate the terms of the initial promise to purchase. Given that they had not known about the contamination when the brokerage contract was entered into, it cannot be concluded that they wrongfully prevented the completion of the sale. Although the brokerage contract contained a declaration by the promisor-sellers that the immovable was in accordance with environmental protection laws and regulations, the declarations set out in the brokerage contract cannot on their own, absent proof of bad faith, serve as a basis for arguing that the promisor-sellers voluntarily prevented the

s’il n’était pas entièrement satisfait des résultats d’une vérification diligente de l’immeuble. Après avoir découvert une contamination environnementale potentielle affectant l’immeuble, le promettant-acheteur a réitéré auprès des promettant-vendeurs son intention d’acheter l’immeuble, mais à la condition qu’ils le décontaminent à leurs frais. Les promettant-vendeurs ont refusé et la vente de l’immeuble ne s’est jamais concrétisée. L’entreprise de courtage a réclamé des promettant-vendeurs le montant de la commission prévu au contrat de courtage, mais la Cour supérieure a rejeté la demande. Dans une décision partagée, la Cour d’appel a infirmé ce jugement et a accueilli le pourvoi.

Arrêt : Le pourvoi est accueilli.

En principe, malgré l’existence d’une condition résolutoire, dès la signature du contrat, les obligations sont nées et exigibles, comme si elles étaient pures et simples. Ainsi, même si elle peut être résolue, une promesse d’achat lie les parties dès sa conclusion. Toutefois, tant et aussi longtemps qu’une promesse d’achat ne lie pas inconditionnellement le promettant-acheteur et le promettant-vendeur, et qu’il n’est pas encore possible à l’un ou à l’autre d’exercer l’action en passation de titre, il n’y a pas d’« entente visant à vendre l’immeuble » aux termes du contrat de courtage. Dans le présent cas, l’inspection environnementale ayant révélé que le sol était contaminé et le promettant-acheteur ayant exprimé clairement son intention de ne pas conclure de vente tant et aussi longtemps que la propriété ne serait pas décontaminée aux frais des promettant-vendeurs, le promettant-acheteur s’est délié de la promesse initiale et a soumis une nouvelle offre d’achat. La promesse d’achat initiale n’est jamais devenue inconditionnelle et la nouvelle offre du promettant-acheteur n’a jamais été acceptée. Aucune entente visant à vendre l’immeuble n’a donc été conclue et l’entreprise de courtage n’avait pas droit au paiement de la commission.

L’obligation de payer la commission n’a pas non plus pris naissance en raison d’un acte volontaire des promettant-vendeurs empêchant la libre exécution du contrat de courtage. Aux termes de la promesse d’achat, les promettant-vendeurs n’avaient ni l’obligation de décontaminer leur propriété, ni l’obligation de négocier à nouveau les conditions de la promesse d’achat initiale. Comme ils ignoraient la contamination au moment de la conclusion du contrat de courtage, on ne peut conclure qu’ils ont, par une faute de leur part, empêché la réalisation de la vente. Bien que le contrat de courtage contenait une déclaration de la part des promettant-vendeurs que l’immeuble était conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l’environnement, les déclarations énoncées dans le contrat de courtage ne peuvent, en

free performance of the contract. Furthermore, those declarations are not warranties and the legal warranties could not apply, because no sale had been concluded. Under art. 1396 of the *Civil Code of Québec*, an accepted promise to purchase is not equivalent to a sale and does not produce any of the effects of a sale. In sum, the promisor-sellers committed no fault in relation to their obligations under either the promise to purchase or the brokerage contract.

Cases Cited

Referred to: *H.W. Liebig & Co. v. Leading Investments Ltd.*, [1986] 1 S.C.R. 70; *Royal Lepage des Moulins Inc. v. Baril*, 2004 CanLII 29347; *Mutuelle des fonctionnaires du Québec v. Immeubles G.C. Gagnon inc.*, 1997 CanLII 10674; 9118-7781 *Québec inc. (Groupe Sutton Millénia) v. Lerer*, 2012 QCCA 430, [2012] R.J.Q. 331; *Remax Alliance v. Placements Jabena inc.*, 2007 QCCQ 12756; *Racicot v. Mercier*, [1968] B.R. 975.

Statutes and Regulations Cited

Civil Code of Québec, arts. 1396, 1503, 1723, 1725.

Authors Cited

Jobin, Pierre-Gabriel, avec la collaboration de Michelle Cumyn. *La vente*, 3^e éd. Cowansville, Qué.: Yvon Blais, 2007.

Lluelles, Didier, et Benoît Moore. *Droit des obligations*, 2^e éd. Montréal: Thémis, 2012.

Richard, Henri. *Le courtage immobilier au Québec: Droits et obligations des agences, courtiers et clients*, 3^e éd. Cowansville, Qué.: Yvon Blais, 2010.

APPEAL from a judgment of the Quebec Court of Appeal (Pelletier and Fournier JJ.A. and Gagnon J. (*ad hoc*)), 2013 QCCA 868, [2013] AZ-50964779, [2013] J.Q. n° 4684 (QL), 2013 CarswellQue 4404 (WL Can.), setting aside a decision of Paquette J., 2011 QCCS 1930, [2011] AZ-50745003, [2011] J.Q. n° 4261 (QL), 2011 CarswellQue 4091 (WL Can.). Appeal allowed.

Vlatka (Carol) Kljajo and Gabriel Di Genova, for the appellants.

Pierre-G. Champagne, for the respondent.

l'absence de preuve de mauvaise foi, étayer à elles seules la prétention que les promettant-vendeurs ont volontairement empêché la libre exécution du contrat. De plus, ces déclarations ne sont pas des garanties et le régime des garanties légales ne pouvait jouer, étant donné qu'aucune vente n'avait été conclue. Suivant l'art. 1396 du *Code civil du Québec*, la promesse d'achat acceptée n'équivaut pas à la vente et n'engendre aucun des effets de cette dernière. En somme, les promettant-vendeurs n'ont pas commis de faute relativement aux obligations qui leur incombent tant en vertu de la promesse d'achat que du contrat de courtage.

Jurisprudence

Arrêts mentionnés : *H.W. Liebig & Co. c. Leading Investments Ltd.*, [1986] 1 R.C.S. 70; *Royal Lepage des Moulins Inc. c. Baril*, 2004 CanLII 29347; *Mutuelle des fonctionnaires du Québec c. Immeubles G.C. Gagnon inc.*, 1997 CanLII 10674; 9118-7781 *Québec inc. (Groupe Sutton Millénia) c. Lerer*, 2012 QCCA 430, [2012] R.J.Q. 331; *Remax Alliance c. Placements Jabena inc.*, 2007 QCCQ 12756; *Racicot c. Mercier*, [1968] B.R. 975.

Lois et règlements cités

Code civil du Québec, art. 1396, 1503, 1723, 1725.

Doctrine et autres documents cités

Jobin, Pierre-Gabriel, avec la collaboration de Michelle Cumyn. *La vente*, 3^e éd., Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2007.

Lluelles, Didier, et Benoît Moore. *Droit des obligations*, 2^e éd., Montréal, Thémis, 2012.

Richard, Henri. *Le courtage immobilier au Québec : Droits et obligations des agences, courtiers et clients*, 3^e éd., Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2010.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec (les juges Pelletier et Fournier et le juge Gagnon (*ad hoc*)), 2013 QCCA 868, [2013] AZ-50964779, [2013] J.Q. n° 4684 (QL), 2013 CarswellQue 4404 (WL Can.), qui a infirmé une décision de la juge Paquette, 2011 QCCS 1930, [2011] J.Q. n° 4261 (QL), 2011 CarswellQue 4091 (WL Can.). Pourvoi accueilli.

Vlatka (Carol) Kljajo et Gabriel Di Genova, pour les appelantes.

Pierre-G. Champagne, pour l'intimé.

English version of the judgment of the Court delivered by

WAGNER J. —

I. Introduction

[1] A real estate broker's compensation is uncertain in many respects. As La Forest J. put it in *H.W. Liebig & Co. v. Leading Investments Ltd.*, [1986] 1 S.C.R. 70, a brokerage contract is like a hunting licence in the sense that, "as in hunting, the broker may spend much time and effort but fail to achieve his goal" (p. 80). The case at bar provides a perfect illustration of this.

[2] In this case, Services immobiliers Diane Bisson inc. ("respondent"), a brokerage enterprise, is claiming from Société en commandite Place Mullins and 139612 Canada inc. ("appellants") the commission amount set out in a brokerage contract even though the immovable in question was not sold during the term of that contract. The respondent initially argued, first, that an agreement to sell the immovable had been concluded by the appellants and the promisor-buyer, David Douek, and, in the alternative, that the appellants, through their inaction, had prevented the free performance of the brokerage contract.

[3] The appellants admitted that if either of those situations were proven, they would be required to pay the commission, but they asserted that neither of them had in fact occurred. There were essentially two issues:

- (1) Was an "agreement to sell the IMMOVABLE" within the meaning of clause 6.1(3°) of the brokerage contract validly concluded?
- (2) Did the appellants voluntarily prevent the free performance of the brokerage contract within the meaning of clause 6.1(4°)?

[4] In the Superior Court and the Court of Appeal, the argument focused on the first of these two

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE WAGNER —

I. Introduction

[1] La rétribution d'un courtier immobilier est à bien des égards aléatoire. Comme l'exprimait le juge La Forest dans l'arrêt *H.W. Liebig & Co. c. Leading Investments Ltd.*, [1986] 1 R.C.S. 70, le contrat de courtage ressemble à un permis de chasse en ce que, « tout comme à la chasse, le courtier peut consacrer beaucoup de temps et d'efforts sans toutefois atteindre son objectif » (p. 80). La présente affaire en est une parfaite illustration.

[2] En l'espèce, l'entreprise de courtage Services immobiliers Diane Bisson inc. (« intimée ») réclame à la Société en commandite Place Mullins et à 139612 Canada inc. (« appelantes ») le montant de la commission prévu au contrat de courtage, même si l'immeuble dont il est question n'a pas été vendu pendant la durée de ce contrat. Initialement, l'intimée a soutenu, comme moyen principal, qu'une entente visant la vente de l'immeuble avait été conclue par les appelantes et le promettant-acheteur, David Douek, et, comme moyen subsidiaire, que les appelantes avaient empêché, par leur inaction, la libre exécution du contrat de courtage.

[3] Bien qu'elles aient admis que, si l'une ou l'autre de ces situations était avérée, elles seraient obligées de verser la commission, les appelantes ont cependant affirmé qu'aucune ne s'était réalisée. Il y avait essentiellement deux questions en litige :

- (1) Est-ce qu'une « entente visant à vendre l'IMMEUBLE » aux termes de la clause 6.1(3°) du contrat de courtage a été valablement conclue?
- (2) Les appelantes ont-elles, suivant la clause 6.1(4°), volontairement empêché la libre exécution du contrat de courtage?

[4] Devant la Cour supérieure et la Cour d'appel, le débat a surtout porté sur la première de ces deux

questions. In this Court, the respondent conceded that Mr. Douek had availed himself of the resolutive condition, which meant that no agreement to sell the immovable had actually been concluded. The alternative argument advanced in the Superior Court and the Court of Appeal has therefore become the principal argument in the appeal to this Court.

[5] Despite the respondent's concession that no agreement to sell the immovable had been concluded, I will nonetheless consider both this argument based on clause 6.1(3°) and the one concerning free performance of the contract based on clause 6.1(4°). In my opinion, partly for the reasons given by Paquette J. of the Superior Court (2011 QCCS 1930) and by Fournier J.A. of the Court of Appeal (2013 QCCA 868), the respondent's arguments must fail and the appeal must be allowed.

II. Background Facts

[6] On September 8, 2007, the appellants signed an exclusive brokerage contract with the respondent under which they gave the respondent a mandate to sell their immovable. The asking sale price, as amended on September 19, 2007, was \$3,420,000. The contract was drawn up using a standard form of the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, clause 6.1 of which set out the situations that would trigger the appellants' obligation to pay the commission. The relevant portions read as follow:

[TRANSLATION]

6.1 The SELLER shall pay to the BROKER compensation of:

Five percent (5% + GST + QST) of the sale price, in the cases provided in 1°, 2° and 3° below, or of the [sale] price [asked] in the case provided in 4° below . . . :

. . . .

questions. Devant notre Cour, l'intimée a concédé que M. Douek s'était prévalu de la condition résolutoire et qu'en conséquence aucune entente visant la vente de l'immeuble n'avait effectivement été conclue. Ainsi, le moyen subsidiaire plaidé devant la Cour supérieure et la Cour d'appel est devenu l'argument principal dans le cadre du pourvoi devant notre Cour.

[5] Toutefois, malgré la concession de l'intimée selon laquelle aucune entente visant à vendre l'immeuble n'a été conclue, je vais examiner à la fois cet argument fondé sur la clause 6.1(3°) et celui concernant l'obstacle à la libre exécution du contrat fondé sur la clause 6.1(4°). En partie pour les motifs énoncés par la juge Paquette de la Cour supérieure (2011 QCCS 1930) et par le juge Fournier de la Cour d'appel (2013 QCCA 868), je suis d'avis que les arguments de l'intimée ne peuvent être retenus et que le pourvoi doit être accueilli.

II. Contexte factuel

[6] Le 8 septembre 2007, les appelantes signent avec l'intimée un contrat de courtage exclusif, en vertu duquel elles lui confient le mandat de vendre leur immeuble. Le prix de vente demandé est de 3 420 000 \$, compte tenu des modifications du 19 septembre 2007. Le contrat est établi au moyen d'un formulaire standard de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, lequel précise, à la clause 6.1, les situations qui font naître l'obligation des appelantes de payer la commission. J'en reproduis les portions pertinentes :

6.1 Le VENDEUR versera au COURTIER une rétribution de :

Cinq pour cent (5% + TPS + TVQ) du prix fixé pour la vente, dans les cas prévus en 1°, 2° et 3° ci-dessous, ou du prix [de vente demandé] dans le cas prévu en 4° ci-dessous . . . :

. . . .

- 3° where an agreement to sell the IMMOVABLE is concluded during the term of this contract, whether through the BROKER or not; or
- 4° where the SELLER voluntarily prevents the free performance of this contract.

(A.R., vol. II, at p. 154)

[7] On November 30, 2007, the respondent obtained Mr. Douek's signature on a promise to purchase in the amount of \$3,260,000. The promise to purchase stipulated that the appellants would give Mr. Douek certain documents to enable him to do his due diligence, and that Mr. Douek would supply an environmental study as part of that process:

[TRANSLATION]

4.0 OBLIGATIONS-DECLARATIONS AND OTHER CONDITIONS

- 4.1 OWNERSHIP DOCUMENTS: The SELLER shall provide: (a) a valid title of ownership free of any charges and other real rights other than those declared herein and the usual servitudes of public utility; (b) any titles it may have in its possession; . . . and (k) all other documents relevant to due diligence on the immovable.

- 4.14 OTHER CONDITIONS: Following acceptance of this Promise to Purchase, the BUYER shall have fifteen (15) working days after receiving all the documents listed in article 4.1 of this Promise to Purchase (which the SELLER undertakes to supply to him within 48 hours after the Promise to Purchase is accepted) to inspect the immovable and verify the expenses and the current rents to his complete satisfaction and at his sole discretion. If the BUYER is not satisfied and written notice to this effect is sent by registered mail to the SELLER at the above-mentioned address or to Services Immobiliers Diane Bisson inc., chartered real estate broker, before the expiration of that time, this Promise to Purchase shall be null and void and the deposit shall be returned

- 3° si une entente visant à vendre l'IMMEUBLE est conclue pendant la durée du contrat, que ce soit par ou sans l'intermédiaire du COURTIER; ou
- 4° si un acte volontaire du VENDEUR empêche la libre exécution du contrat.

(d.a., vol. II, p. 154)

[7] Le 30 novembre 2007, l'intimée fait signer par M. Douek une promesse d'achat au montant de 3 260 000 \$. Cette promesse prévoit que les appelantes remettront à M. Douek certains documents lui permettant de procéder à une vérification diligente et que, dans le cadre de ce processus, celui-ci fournira une étude environnementale :

4.0 OBLIGATIONS-DÉCLARATIONS ET AUTRES CONDITIONS

- 4.1 DOCUMENTS DE PROPRIÉTÉ : Le VENDEUR devra fournir : a) un bon titre de propriété libre de toutes charges et autres droits réels, sauf ceux déclarés aux présentes et sauf les servitudes usuelles d'utilité publique; b) tous les titres qu'il peut avoir en sa possession; [. . .] et k) tous autres documents pertinents à la vérification diligente de l'immeuble.

- 4.14 AUTRES CONDITIONS : Suivant l'acceptation de cette Promesse d'achat, l'ACHETEUR aura un délai de quinze (15) jours ouvrables, de la réception de tous les documents énumérés à l'article 4.1 de cette Promesse d'achat, (que le VENDEUR s'engage à lui fournir dans les 48 heures de l'acceptation de la promesse d'achat) pour inspecter l'immeuble et vérifier les dépenses ainsi que les baux en vigueur, à son entière satisfaction et à son entière discrétion. S'il ne s'en trouve pas satisfait et qu'un avis écrit à cet effet est expédié par lettre recommandée au VENDEUR à l'adresse mentionnée ci-dessus ou à Services Immobiliers Diane Bisson inc., courtier immobilier agréé, avant l'expiration de ce délai, cette Promesse d'achat sera alors nulle et

immediately and in full to the BUYER. If no notice is given within that time, the BUYER shall be considered to be satisfied. . . .

4.14.1 ENVIRONMENTAL STUDIES: The buyer shall supply his environmental study. [Emphasis added.]

(A.R., vol. II, at pp. 158 and 160)

[8] The appellants accepted the promise to purchase on the same date. On January 11, 2008, Mr. Douek obtained a Phase I environmental site assessment report that identified potential environmental risks related to activities engaged in on the property in the past. After the potential contamination was discovered, Mr. Douek was granted an extension of the time he had been given to finalize his due diligence. The existence and extent of the contamination were confirmed in a Phase II report ordered by the appellants from Inspec-Sol inc. and then in a second report ordered from Laforge Environnement inc. On July 14, 2008, the appellants received an estimate of over \$75,000 for decontamination of the soil.

[9] On July 22, 2008, the appellants received a formal notice from Mr. Douek, who reiterated that he intended to buy the immovable, but on condition that the appellants decontaminate the soil at their own expense. Mr. Douek refused to assume any responsibility whatsoever for the cost of decontamination, which he knew from experience could exceed the estimate of \$75,314. The appellants refused and tried unsuccessfully to work out a compromise, but the sale of the immovable to Mr. Douek ultimately did not go through.

[10] On August 5, 2008, the respondent brought its action, claiming \$183,986.25 from the appellants. This amount represented the commission of 5 percent of the accepted sale price and taxes, plus interest and the additional indemnity. The Superior Court dismissed the action, but the Court of Appeal set aside that judgment in a split decision and allowed the appeal.

non avenue et l'acompte sera retourné immédiatement et en entier à l'ACHETEUR. Si aucun avis n'est donné à l'intérieur de ce délai, l'ACHETEUR sera alors considéré satisfait. . . .

4.14.1 ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES : L'acheteur fournira son étude environnementale. [Je souligne.]

(d.a., vol. II, p. 158 et 160)

[8] À la même date, les appelantes acceptent la promesse d'achat. Le 11 janvier 2008, M. Douek obtient un rapport environnemental phase I qui identifie des risques environnementaux potentiels liés à des activités antérieures menées sur la propriété. À la suite de la découverte de la contamination potentielle, M. Douek se voit accorder une prolongation du délai qui lui était imparti pour finaliser sa vérification diligente. L'existence et l'ampleur de la contamination sont confirmées dans un rapport phase II commandé par les appelantes à Inspec-Sol inc., puis dans un second rapport commandé à Laforge Environnement inc. Le 14 juillet 2008, les appelantes sont informées que les coûts de décontamination du sol sont évalués à plus de 75 000 \$.

[9] Le 22 juillet 2008, les appelantes reçoivent une mise en demeure de M. Douek, dans laquelle ce dernier réitère son intention d'acheter l'immeuble, mais à la condition que les appelantes décontaminent le sol à leurs frais, car il refuse d'assumer quelque responsabilité que ce soit pour les coûts de décontamination. D'expérience, il sait que ces coûts pourraient dépasser les 75 314 \$ envisagés. Les appelantes refusent et tentent en vain de trouver un compromis, mais, en définitive, la vente de l'immeuble à M. Douek ne se concrétise pas.

[10] Le 5 août 2008, l'intimée intente son recours et réclame des appelantes la somme de 183 986,25 \$, qui représente la commission de 5 p. 100 du prix de vente accepté ainsi que les taxes, les intérêts et l'indemnité additionnelle. La Cour supérieure rejette la demande, mais, dans une décision partagée, la Cour d'appel infirme ce jugement et accueille le pourvoi.

III. Analysis

A. *Was an “agreement to sell the immovable” Within the Meaning of Clause 6.1(3°) of the Brokerage Agreement Validly Concluded?*

[11] Although, as the Court of Appeal rightly noted, the Superior Court was wrong to base its analysis on clause 6.1(1°), I am of the opinion that the same reasoning applies and the result is the same if the issue is considered in the context of clause 6.1(3°).

[12] Clause 6.1(3°), provides that the broker is entitled to the commission once an [TRANSLATION] “agreement to sell the IMMOVABLE” is concluded (emphasis added). A sale is therefore not necessary. The wording of the clause is broad enough to encompass a promise to purchase accepted by the promisor-seller, but in my opinion, the obligations that flow from such a promise must also become certain, that is, unconditional.

[13] In this case, clause 4.14 of the promise to purchase gave Mr. Douek a right to withdraw the promise if he was not completely satisfied with the results of his due diligence. To withdraw the promise if he was dissatisfied with those results, Mr. Douek had to give written notice to that effect to the promisor-seller within the specified time. The promise to purchase therefore remained conditional until it was withdrawn or until the expiration of the time in question.

[14] In principle, where a contract contains a resolutive condition, the obligations for which the contract provides nevertheless arise and are exigible, as if they were pure and simple, as soon as it is signed (D. Lluellas and B. Moore, *Droit des obligations* (2nd ed. 2012), at No. 2498). Thus, even though the promise to purchase could be resolved, it was binding on the parties as soon as it was concluded. Although this may at first glance seem sufficient for the purposes of clause 6.1(3°), I am of the opinion that so long as a promise to purchase is not unconditionally binding on the promisor-buyer and the promisor-seller and it is not yet possible for one of

III. Analyse

A. *Est-ce qu’une « entente visant à vendre l’immeuble » aux termes de la clause 6.1(3°) du contrat de courtage a été valablement conclue?*

[11] Bien que, comme le souligne à raison la Cour d’appel, la décision de la Cour supérieure repose erronément sur une analyse fondée sur la clause 6.1(1°), je suis d’avis que le raisonnement et le résultat sont les mêmes si on examine la question au regard de la clause 6.1(3°).

[12] En vertu de la clause 6.1(3°), le courtier a droit à la commission dès la conclusion d’une « entente visant à vendre l’IMMEUBLE » (je souligne). Une vente n’est donc pas nécessaire. Le libellé de la clause est suffisamment large pour englober une promesse d’achat acceptée par le promettant-vendeur, mais encore faut-il, selon moi, que les obligations qui découlent d’une telle promesse deviennent certaines, c’est-à-dire inconditionnelles.

[13] En l’espèce, la clause 4.14 de la promesse d’achat accordait à M. Douek une faculté de dédit lui donnant le droit de révoquer cette promesse s’il n’était pas entièrement satisfait des résultats de la vérification diligente. Pour révoquer la promesse, en plus d’être insatisfait des résultats de la vérification diligente, M. Douek devait également donner un avis écrit à cet effet au promettant-vendeur dans le délai imparti. La promesse d’achat demeurait donc conditionnelle soit jusqu’à sa révocation, soit jusqu’à l’expiration du délai susmentionné.

[14] En principe, malgré l’existence d’une condition résolutoire, dès la signature du contrat, les obligations sont nées et exigibles, comme si elles étaient pures et simples (D. Lluellas et B. Moore, *Droit des obligations* (2^e éd. 2012), n° 2498). Ainsi, même si elle pouvait être résolue, la promesse d’achat liait les parties dès sa conclusion. Si cela peut de prime abord paraître suffisant pour les besoins de la clause 6.1(3°), je suis d’avis que tant et aussi longtemps qu’une promesse d’achat ne lie pas inconditionnellement le promettant-acheteur et le promettant-vendeur, et qu’il n’est pas encore possible à l’un ou à l’autre d’exercer l’action en

them to bring an action to compel transfer of title, there is no “agreement to sell the IMMOVABLE” within the meaning of clause 6.1(3°): see reasons of Paquette J., at para. 23, and Court of Appeal’s reasons, at para. 32. A different interpretation of this clause would result in the broker being entitled to be paid its commission as soon as the promise is accepted despite the condition. However, that payment would then be susceptible to the effects of the occurrence of the event to which the resolutive condition in the promise to purchase applies. It seems to me that a conclusion that there is a right to be paid the commission that is immediate but at risk would be inconsistent with the intention of the parties to such a contract. Since clause 6.1(3°) provides for the payment of compensation when an “agreement to sell the IMMOVABLE is concluded”, the agreement to which it refers is logically an unconditional agreement, one that is subject to no conditions — whether suspensive or resolutive — whatsoever.

[15] In the instant case, because the environmental assessment showed that the soil was contaminated with hydrocarbons, there is no doubt that it was open to Mr. Douek to avail himself of the resolutive condition that had been stipulated in his favour. But what did he actually do? Although the formal notice sent to the appellants on July 22 reiterated that Mr. Douek intended to buy the property, it added two conditions to the initial promise to purchase. First, the appellants had to decontaminate the site at their own expense and, second, they had to provide Mr. Douek with a certificate of environmental conformity issued by the Ministère de l’Environnement:

[TRANSLATION] The seller is therefore bound by the said accepted promise to purchase between the parties until such time as it provides the buyer with properties that are conforming, that is, decontaminated, together with a supporting report, thereby enabling the buyer to complete his due diligence. [Emphasis added.]

(A.R., vol. II, at p. 175)

[16] Thus, Mr. Douek very clearly expressed his intention not to conclude a sale “until such time” as the property was decontaminated. This was also

passation de titre, il n’y a pas d’« entente visant à vendre l’IMMEUBLE » aux termes de la clause 6.1(3°) : voir les motifs de la juge Paquette, par. 23, et les motifs de la Cour d’appel, par. 32. Interpréter cette clause différemment aurait pour effet de donner droit au paiement de la commission dès l’acceptation de la promesse, malgré la présence d’une condition. Toutefois, ce paiement serait alors vulnérable aux effets de la survenance de la condition résolutoire assortissant la promesse d’achat. Or, il m’apparaît que le fait de conclure à l’existence d’un droit au paiement de la commission qui serait immédiat mais vulnérable s’écarterait de l’intention des parties à un tel contrat. En effet, comme la clause 6.1(3°) prévoit le versement de la rétribution lorsqu’une « entente visant à vendre l’IMMEUBLE est conclue », les ententes visées par cette clause sont donc en toute logique des ententes inconditionnelles, des ententes qui ne sont assorties d’aucune condition que ce soit, suspensive ou résolutive.

[15] Dans le présent cas, l’inspection environnementale ayant révélé que le sol était contaminé par des hydrocarbures, M. Douek pouvait indubitablement se prévaloir de la condition résolutoire stipulée en sa faveur. Mais qu’a-t-il fait exactement? Même si la mise en demeure transmise aux appelantes le 22 juillet réitérait l’intention de M. Douek d’acheter la propriété, elle ajoutait deux conditions à la promesse d’achat initiale. D’une part, les appelantes devaient décontaminer le terrain à leurs frais et, d’autre part, elles devaient fournir à M. Douek un certificat de conformité environnementale délivré par le ministère de l’Environnement :

En conséquence le vendeur est lié [à] la dite [*sic*] promesse d’achat acceptée entre les parties tant et aussi longtemps qu’il n’aura pas fourni [à] l’acheteur des propriétés conformes soit décontaminées avec rapport [à] l’appui et permettant ainsi [à] ce dernier de terminer sa vérification diligente. [Je souligne.]

(d.a., vol. II, p. 175)

[16] M. Douek exprimait alors très clairement son intention de ne pas conclure de vente « tant et aussi longtemps » que la propriété ne serait pas

clear from Mr. Douek's testimony at trial. He therefore unilaterally added two preconditions to the promise to purchase.

[17] By sending that letter, Mr. Douek gave notice to the appellants that he was dissatisfied with the condition of the immovable as revealed by his due diligence. The conclusion of the majority of the Court of Appeal that Mr. Douek had expressly waived the exercise of his right of withdrawal is inconsistent with this observation (paras. 47 and 50). There is no doubt that Mr. Douek still wanted to buy the immovable, but that is not the question. As the formal notice shows, there was no way he was going to buy the immovable in the condition it was in and at the price set in the promise to purchase. He expressed his dissatisfaction unequivocally, and the resolutive condition was triggered when he communicated that dissatisfaction in writing. Through the notice, Mr. Douek repudiated the promise and submitted a new offer to purchase. The initial promise to purchase never became unconditional and Mr. Douek's new offer was never accepted. This means that no agreement to sell the immovable was concluded within the meaning of clause 6.1(3°) of the brokerage contract.

B. *Did the Appellants Voluntarily Prevent the Free Performance of the Brokerage Contract Within the Meaning of Clause 6.1(4°)?*

[18] The respondent's main argument in this Court is that the appellants could not refuse to decontaminate the immovable without violating art. 1503 of the *Civil Code of Québec* ("C.C.Q."), and that because they did in fact refuse to do so, they are liable to pay the commission under clause 6.1(4°) of the brokerage agreement.

[19] Article 1503 C.C.Q. provides that "[a] conditional obligation becomes absolute when the debtor whose obligation is subject to the condition prevents it from being fulfilled." The effect of clause 6.1(4°) is that the seller has an obligation to pay the commission if he or she *voluntarily* prevents the free performance of the brokerage contract. That clause mirrors art. 1503 C.C.Q. To be

décontaminée. Cela ressort également nettement du témoignage de M. Douek au procès. Ce dernier a donc ajouté unilatéralement deux conditions *sine qua non* à la promesse d'achat.

[17] Par l'envoi de cette lettre, M. Douek signifiait aux appelantes son insatisfaction concernant l'état de l'immeuble révélé par la vérification diligente. La conclusion des juges majoritaires de la Cour d'appel selon laquelle M. Douek a expressément renoncé à exercer sa faculté de dédit est incompatible avec ce constat (par. 47 et 50). Sans doute désirait-il toujours acheter l'immeuble, mais là n'est pas la question. Comme l'indique la mise en demeure, il était hors de question que M. Douek achète l'immeuble dans l'état où il se trouvait et au prix fixé dans la promesse. Ce dernier a manifesté son insatisfaction de manière non équivoque, et c'est la communication par écrit de cette insatisfaction qui a été l'élément déclencheur de la condition résolutoire. Par cette mise en demeure, M. Douek se déliait de la promesse et soumettait une nouvelle offre d'achat. La promesse d'achat initiale n'est jamais devenue inconditionnelle et la nouvelle offre de M. Douek n'a jamais été acceptée. Aucune entente visant à vendre l'immeuble n'a donc été conclue aux termes de la clause 6.1(3°) du contrat de courtage.

B. *Les appelantes ont-elles, suivant la clause 6.1(4°), volontairement empêché la libre exécution du contrat de courtage?*

[18] Devant notre Cour, l'intimée a principalement plaidé que les appelantes ne pouvaient refuser de décontaminer l'immeuble sans contrevenir à l'art. 1503 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »), si bien que, en refusant de le faire, elles se sont obligées à payer la commission en application de la clause 6.1(4°) du contrat de courtage.

[19] L'article 1503 C.c.Q. précise que « [l]'obligation conditionnelle a tout son effet lorsque le débiteur obligé sous telle condition en empêche l'accomplissement. » La clause 6.1(4°) fait naître l'obligation du vendeur de payer la commission si ce dernier empêche *volontairement* la libre exécution du contrat de courtage. Cette clause est le reflet de l'art. 1503 C.c.Q. Pour pouvoir invoquer la

able to rely on clause 6.1(4°), the respondent had to prove fault on the part of the seller, the appellants in the case at bar: *Royal Lepage des Moulins Inc. v. Baril*, 2004 CanLII 29347 (Que. C.A.), at paras. 17-18; *Mutuelle des fonctionnaires du Québec v. Immeubles G.C. Gagnon inc.*, 1997 CanLII 10674 (Que. C.A.), at p. 7. Thibault J.A. of the Quebec Court of Appeal was asked to interpret a stipulation similar to clause 6.1(4°) in a recent case, and in doing so she identified the evidence needed to trigger the application of the stipulation in question:

[TRANSLATION] In conclusion, in an action instituted by a broker to claim his or her remuneration or compensation under article 7.2 of the brokerage contract, the broker must establish the existence of a valid brokerage contract, the performance of the broker's own obligations under that contract and . . . the fact that fulfilment [of the pre-conditions for the right to compensation] was prevented through the fault of the seller. [Emphasis added.]

(9118-7781 *Québec inc. (Groupe Sutton Millénia) v. Lerer*, 2012 QCCA 430, [2012] R.J.Q. 331, at para. 36)

[20] In my opinion, such a fault may result either from a failure by the promisor-seller to do something it had an obligation to do, or from its doing something it had an obligation not to do. For example, a promisor-seller who knowingly prevents or impedes the promisor-buyer or its mandatary from doing its due diligence on the immovable will be considered to be at fault under art. 1503 *C.C.Q.* and clause 6.1(4°). To determine whether there was a fault in the instant case, therefore, it will be necessary to establish what obligations the appellants had under the promise to purchase, on the one hand, and under the brokerage contract, on the other.

[21] Under the promise to purchase concluded in this case, the appellants did not have an obligation either to decontaminate their property or to renegotiate the terms of the initial promise to purchase. They did not do anything that would have precluded the conclusion of an agreement with Mr. Douek. On the contrary, they co-operated with him and did everything they could to ensure that the sale went

clause 6.1(4°), l'intimée devait prouver une faute de la part du vendeur, en l'occurrence les appelantes : *Royal Lepage des Moulins Inc. c. Baril*, 2004 CanLII 29347 (C.A. Qc), par. 17-18; *Mutuelle des fonctionnaires du Québec c. Immeubles G.C. Gagnon inc.*, 1997 CanLII 10674 (C.A. Qc), p. 7. Dans un arrêt récent, la juge Thibault de la Cour d'appel du Québec a été appelée à interpréter une stipulation similaire à la clause 6.1(4°) et, ce faisant, elle a dégagé les éléments de preuve requis pour déclencher l'application de la stipulation en question :

En conclusion, dans le cadre d'une action intentée par un courtier pour réclamer sa rétribution ou une compensation visée à l'article 7.2 du contrat de courtage, celui-ci doit établir l'existence d'un contrat de courtage valable, l'exécution de ses propres obligations au terme de ce contrat et [. . .] le fait que l'accomplissement [des conditions préalables au droit à la rétribution] a été empêché par la faute du vendeur. [Je souligne.]

(9118-7781 *Québec inc. (Groupe Sutton Millénia) c. Lerer*, 2012 QCCA 430, [2012] R.J.Q. 331, par. 36)

[20] À mon avis, une telle faute peut découler soit du défaut par le promettant-vendeur d'accomplir un acte qu'il était tenu d'accomplir, soit au contraire de l'accomplissement par celui-ci d'un acte qu'il avait l'obligation de ne pas accomplir. À titre d'exemple, le promettant-vendeur qui empêche ou entrave sciemment la vérification diligente de son immeuble par le promettant-acheteur ou son mandataire sera considéré en faute suivant l'art. 1503 *C.c.Q.* et la clause 6.1(4°). Pour statuer sur l'existence ou non d'une faute en l'espèce, il faut donc déterminer les obligations auxquelles étaient tenues les appelantes en vertu de la promesse d'achat, d'une part, et en vertu du contrat de courtage, d'autre part.

[21] Aux termes de la promesse d'achat conclue en l'espèce, les appelantes n'avaient ni l'obligation de décontaminer leur propriété, ni l'obligation de négocier à nouveau les conditions de la promesse d'achat initiale. Elles n'ont accompli aucun acte qui aurait empêché la conclusion d'une entente avec M. Douek. Au contraire, elles ont collaboré avec celui-ci et tout mis en œuvre pour que la vente soit

through. The Superior Court and the Court of Appeal both found that the appellants had acted in good faith. Given that the appellants did not know about the contamination when the brokerage contract was entered into, it cannot be concluded that they wrongfully prevented the completion of the sale (*Remax Alliance v. Placements Jabena inc.*, 2007 QCCQ 12756; H. Richard, *Le courtage immobilier au Québec* (3rd ed. 2010), at p. 199).

[22] Moreover, the brokerage contract has two important parts: part 7, entitled [TRANSLATION] “Declarations by the Seller”, and part 8, entitled “Obligations of the Seller”.

[23] Part 7 of the contract contains a series of declarations made by the seller in the broker’s favour, including the following:

[TRANSLATION]

7.1 The SELLER declares that the information contained in this contract is accurate and that he will provide to the BROKER any additional information regarding the IMMOVABLE as soon as he becomes aware of it.

7.2 The SELLER also declares that, unless stipulated otherwise, including in 11.1, in the Declarations by the Seller form or in any annex forming part of this contract:

. . .

8° the IMMOVABLE shall be sold free of any real right and other charges other than the usual and apparent servitudes of public utility, and that the SELLER shall hold any prospective buyer harmless from any violation to restrictions of public law affecting the IMMOVABLE that are exceptions to ordinary law;

. . .

13° the IMMOVABLE is in accordance with environmental protection laws and regulations. [Emphasis added.]

(A.R., vol. II, at p. 154)

conclue. La Cour supérieure et la Cour d’appel ont toutes deux reconnu la bonne foi des appelantes. Comme ces dernières ignoraient la contamination au moment de la conclusion du contrat de courtage, on ne peut conclure qu’elles ont, par une faute de leur part, empêché la réalisation de la vente (*Remax Alliance c. Placements Jabena inc.*, 2007 QCCQ 12756; H. Richard, *Le courtage immobilier au Québec* (3^e éd. 2010), p. 199).

[22] Par ailleurs, pour ce qui est du contrat de courtage, celui-ci comporte deux parties importantes : la partie 7, intitulée « Déclarations du vendeur », et la partie 8, intitulée « Obligations du vendeur ».

[23] La partie 7 du contrat renferme une série de déclarations que fait le vendeur en faveur du courtier, dont les suivantes :

7.1 Le VENDEUR déclare que les renseignements contenus à ce contrat sont exacts et qu’il fournira au COURTIER, dès qu’il en aura connaissance, toute information additionnelle se rapportant à l’IMMEUBLE.

7.2 Le VENDEUR déclare de plus, sauf stipulations contraires, notamment à 11.1, au formulaire Déclarations du vendeur ou à toute annexe faisant partie de ce contrat :

. . .

8° que l’IMMEUBLE sera vendu libre de tous droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d’utilité publique, et que le VENDEUR se portera garant envers tout acheteur éventuel de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent l’IMMEUBLE et qui échappent au droit commun de la propriété;

. . .

13° que l’IMMEUBLE est conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l’environnement. [Je souligne.]

(d.a., vol. II, p. 154)

[24] The respondent relies on the declaration in clause 7.2(13°) of the brokerage contract to argue that the appellants had an obligation to provide an immovable that was in accordance with environmental protection laws and regulations, which they did not do. Even though it was accepted that the immovable was not “in accordance” with environmental standards, the declarations set out in the brokerage contract cannot on their own, absent proof of bad faith, serve as a basis for arguing that the seller *voluntarily* prevented the free performance of the contract. This situation cannot be said to constitute a wrongful act, since it is common ground that the appellants were not aware of the contamination of the property.

[25] Contrary to the respondent’s argument, these declarations by the seller are not warranties. This is clear from the fact that part 8 of the brokerage contract contains a clause that has almost exactly the same wording as the declaration in clause 7.2(8°) reproduced above:

[TRANSLATION]

8.4 The SELLER shall provide to the prospective buyer a valid title of ownership. The IMMOVABLE shall be sold free of any real right and other charges other than the usual and apparent servitudes of public utility, and the SELLER shall hold any prospective buyer harmless from any violation to restrictions of public law affecting the IMMOVABLE that are exceptions to ordinary law, except as otherwise stipulated, namely in 11.1 or any annex forming part of this contract. [Emphasis added.]

(A.R., vol. II, at p. 154)

If it were concluded that the clauses of both part 7 and part 8 constitute warranties, clauses 8.4 and 7.2(8°) would be redundant. Moreover, I note that there is no clause in part 8 that is equivalent or similar to clause 7.2(13°).

[26] As for clause 8.4, it refers to warranties that are identical to the legal warranties provided for in arts. 1723 and 1725 *C.C.Q.*, which suggests that they are inapplicable as long as a sale has not been

[24] S’appuyant sur la déclaration prévue à la clause 7.2(13°) du contrat de courtage, l’intimée affirme que les appelantes avaient l’obligation de fournir un immeuble conforme aux lois et aux règlements relatifs à la protection de l’environnement, ce qu’elles n’auraient pas fait. Même si l’on acceptait que l’immeuble n’était pas « conforme » aux normes environnementales, les déclarations énoncées dans le contrat de courtage ne peuvent, en l’absence de preuve de mauvaise foi, étayer à elles seules la prétention que le vendeur a *volontairement* empêché la libre exécution de ce contrat. On ne saurait y voir un acte fautif, puisqu’il est acquis que les appelantes ignoraient l’état de contamination du bien-fonds.

[25] Contrairement aux prétentions de l’intimée, ces déclarations du vendeur ne sont pas des garanties. À preuve, la partie 8 du contrat de courtage contient une clause dont le libellé est presque identique à la déclaration de la clause 7.2(8°) reproduite précédemment :

8.4 Le VENDEUR fournira à l’acheteur éventuel un bon titre de propriété. L’IMMEUBLE sera vendu libre de tous droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d’utilité publique, et le VENDEUR se portera garant envers l’acheteur éventuel de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent l’IMMEUBLE et qui échappent au droit commun de la propriété, sauf stipulations contraires, notamment à 11.1 ou à toute annexe faisant partie de ce contrat. [Je souligne.]

(d.a., vol. II, p. 154)

Conclure que tant la partie 7 que la partie 8 énoncent des garanties rendrait les clauses 8.4 et 7.2(8°) redondantes. Je souligne d’ailleurs que la partie 8 ne renferme pas de clause équivalente ou similaire à la clause 7.2(13°).

[26] Pour ce qui est de la clause 8.4, elle renvoie à des garanties identiques aux garanties légales des art. 1723 et 1725 *C.c.Q.*, ce qui tend à indiquer qu’elles sont inapplicables tant et aussi longtemps

concluded. The appellants' argument that the legal warranties could not apply because no sale had been concluded is correct in law. Article 1396 *C.C.Q.* provides that a promise to contract is not equivalent to the proposed contract. An accepted promise to purchase is therefore not equivalent to a sale and does not produce any of the effects of a sale: P.-G. Jobin, with the collaboration of M. Cumyn, *La vente* (3rd ed. 2007), at p. 54. In any event, contamination cannot be considered a real right, nor has the respondent identified any statutory provision that supports its contention that contamination violates a restriction of public law. In short, the refusal to decontaminate the immovable did not amount to a fault that violated clause 8.4. Nor did it represent an act by which the seller voluntarily prevented the free performance of the brokerage contract. To this extent, *Racicot v. Mercier*, [1968] B.R. 975 (C.A.), on which the respondent bases its argument, is therefore of no assistance to it.

[27] In sum, the appellants committed no fault in relation to their obligations under either the promise to purchase or the brokerage contract. They therefore did not voluntarily prevent the free performance of that contract within the meaning of clause 6.1(4°).

IV. Disposition

[28] For these reasons, I would allow the appeal with costs throughout, except for the costs awarded against the appellants on the motion to extend time in this Court.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellants: Mitchell Gattuso, Montréal.

Solicitors for the respondent: de Grandpré Joli-Cœur, Montréal.

qu'une vente n'est pas conclue. L'argument des appelantes selon lequel le régime des garanties légales ne pouvait jouer, étant donné qu'aucune vente n'avait été conclue, est bien fondé en droit. Suivant l'art. 1396 *C.c.Q.*, la promesse de conclure un contrat n'équivaut pas au contrat envisagé. La promesse d'achat acceptée n'équivaut donc pas à la vente et n'engendre aucun des effets de cette dernière : P.-G. Jobin, avec la collaboration de M. Cumyn, *La vente* (3^e éd. 2007), p. 54. Quoi qu'il en soit, le fait de la contamination ne saurait être assimilé à un droit réel. L'intimée n'a pas non plus fait état de disposition législative appuyant sa prétention selon laquelle la contamination viole une limitation de droit public. Bref, le refus de décontaminer l'immeuble ne constitue pas à lui seul une faute contrevenant à la clause 8.4. Il ne représente pas davantage un acte volontaire ayant empêché la libre exécution du contrat de courtage. Par ailleurs, l'arrêt *Racicot c. Mercier*, [1968] B.R. 975 (C.A.), sur lequel l'intimée fonde son argument, ne lui est donc d'aucun secours.

[27] En somme, les appelantes n'ont pas commis de faute relativement aux obligations qui leur incombaient tant en vertu de la promesse d'achat que du contrat de courtage. Elles n'ont donc pas, aux termes de la clause 6.1(4°) de celui-ci, volontairement empêché la libre exécution de ce contrat.

IV. Dispositif

[28] Pour ces motifs, je suis d'avis d'accueillir le pourvoi, avec dépens devant toutes les cours, à l'exclusion des dépens auxquels ont été condamnées les appelantes à l'égard de la requête en prorogation de délai devant notre Cour.

Pourvoi accueilli avec dépens.

Procureurs des appelantes : Mitchell Gattuso, Montréal.

Procureurs de l'intimée : de Grandpré Joli-Cœur, Montréal.