

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-050988-099

DATE : 13 JUILLET 2011

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE JUGE LOUIS CRÊTE J.C.S.

HELEN CANE,
Demanderesse,
c.
ROBERT D. SNOWDON,
MARIE-LINE COHEN,
Défendeurs.

J U G E M E N T

[1] La présente affaire soulève la question du droit d'une personne de réclamer ce qu'elle estime lui être dû à la suite des transactions effectuées en vue de la vente de la maison d'un tiers, mais alors que cette personne n'était pas membre de l'*Association des courtiers et agents immobiliers du Québec* ("ACAIQ"). La situation mise en lumière ici revêt un intérêt particulier en raison des conditions financières difficiles auxquelles font face, depuis quelque temps, certains débiteurs hypothécaires frappés de plein fouet par l'éclatement de la bulle immobilière.

[2] Voici les faits.

[3] La demanderesse Helen Cane était propriétaire d'une résidence située au [...], à Kirkland. Cette résidence était grevée de deux hypothèques dont le solde au printemps 2009 totalisait près de \$198,000.00. Mme Cane n'était plus en mesure d'effectuer les paiements mensuels requis sur ces emprunts hypothécaires et elle avait

reçu des préavis d'exercice de droits hypothécaires de prise en paiement. Elle était donc sur le point de perdre sa maison, de même que les sommes qu'elle y avait investies.

[4] Le 3 février 2009, Mme Cane reçoit dans sa boîte aux lettres une note manuscrite de la défenderesse Marie-Line Cohen l'invitant à entrer en communication avec elle. Le 7 février, Mme Cane appelle Mme Cohen. Cette dernière lui dit qu'elle peut l'aider.

[5] Mme Cane mentionne à Mme Cohen qu'elle tente de trouver de nouveaux prêteurs hypothécaires. La défenderesse lui indique que ce sera difficile, compte tenu de l'envoi des avis de soixante jours annonçant la reprise de possession par les banques créancières.

[6] Dans la semaine du 24 mars 2009, Mme Cohen relance Mme Cane qui est maintenant passablement désespérée: elle n'a encore trouvé aucun prêteur et l'échéance de la prise en paiement approche. Mme Cohen lui offre alors ses services professionnels.

[7] Mme Cohen n'est ni un courtier ni un agent immobilier au sens de la *Loi sur le courtage immobilier*.¹ Elle n'est pas non plus membre de l'ACAIQ, bien qu'elle nous dise l'avoir déjà été plusieurs années auparavant. La défenderesse se décrit plutôt comme une "*pre-foreclosure specialist*". Elle explique qu'elle veut aider ceux qui se retrouvent dans la malheureuse situation à laquelle font face les débiteurs hypothécaires qui n'ont plus aucun espoir de s'en sortir autrement qu'en perdant à la fois leur maison et leur investissement dans cette maison.

[8] À la suite de ses communications avec Mme Cane, après avoir estimé la valeur marchande approximative de la propriété de la demanderesse et s'être assurée du montant total de la dette hypothécaire grevant cette propriété, Mme Cohen fait signer à la demanderesse, le 26 mars 2009, une "*Option To Purchase*" sur un formulaire préimprimé, qui ne ressemble cependant en rien au type de formulaires fournis par l'ACAIQ à l'usage de ses membres.² En vertu de cette option d'achat *sui generis*, Mme Cane s'engage à vendre sa propriété à Mme Cohen pour \$240,000.00, mais cette dernière ne s'oblige pas pour autant à l'acheter dans un quelconque délai. Aucun terme n'est d'ailleurs stipulé pour l'exercice par Mme Cohen de son option d'achat. C'est une option ouverte qui, en apparence, peut être exercée à n'importe quel moment, sans aucune limite stipulée dans le temps.

[9] L'option d'achat en question contient par ailleurs une clause qui, dans le contexte de ce qui suit, prendra une signification toute particulière:

¹ L.R.Q., c. C-73.1

² Pièce P-2

"8. Additional Terms and Conditions:

A. The Buyer's intention is to resell the property for a profit at closing. Seller understands that the Buyer may invest considerable time, effort, intellectual property, and money in finding a Qualified "End Buyer". Seller grants the exclusive Option to Purchase to the Buyer for the duration of this agreement, and agrees to allow Buyer to show the property at all reasonable times and with reasonable notice. In the event Buyer finds an End Buyer for the property, this agreement cannot be cancelled as long as the End Buyer's Contract is still valid."

[10] Dans son témoignage, Mme Cohen expliquera qu'elle n'était pas véritablement intéressée à acheter pour elle-même la propriété de Mme Cane à Kirkland, mais qu'elle voulait trouver un acheteur pour la maison, quitte à réaliser pour elle-même un profit sur la différence entre ce qu'un tiers acheteur serait prêt à payer pour la maison et le prix de \$240,000.00 qu'elle avait proposé à Mme Cane dans son option d'achat.

[11] Forte donc de cette option d'achat qu'elle avait fait signer à Mme Cane, Mme Cohen a immédiatement entrepris de faire imprimer une affichette publicitaire ("*flyer*") faisant l'annonce de la vente par enchère privée de la maison de Mme Cane. Elle a distribué cette affichette à 750 exemplaires dans tout le voisinage, annonçant que la vente aux enchères aurait lieu le dimanche 29 mars 2009 et que la maison serait adjugée au plus haut enchérisseur ("*to highest bidder*").³ Mme Cohen avait même fait venir des caméras de télévision du *Global Network* pour souligner l'événement.

[12] Le jour de l'enchère venu, un certain Michael Lipari fait une offre d'achat au montant de \$253,000.00. Mme Cohen en fait aussitôt part à Mme Cane et le soir même M. Lipari signe une "*promesse d'achat d'un immeuble*", promesse que Mme Cane acceptera le lendemain 30 mars en après-midi.

[13] En vertu de cette promesse d'achat, M. Lipari se voyait accorder dix jours pour faire examiner l'immeuble et il y était prévu que l'acte de vente serait signé devant notaire dans les quinze jours suivant le 30 mars 2009.⁴ La promesse d'achat de M. Lipari à Mme Cane comportait aussi la signature de Mme Cohen à trois endroits différents dans ce contrat. Mme Cane explique que la signature de Mme Cohen apparaissait sur l'offre d'achat de M. Lipari, car c'est la défenderesse qui vendait la maison pour elle ("*on her behalf*").

³ Pièce P-8

⁴ Pièce P-9

[14] Par la suite et à la demande de Mme Cohen, Mme Cane lui a remis les différentes informations financières pertinentes ainsi que son propre acte d'achat de la propriété afin que Mme Cohen puisse remettre le tout à son notaire de Ville Saint-Laurent.

[15] Tel que prévu à la promesse d'achat de M. Lipari, ce dernier a fait faire l'inspection de la propriété de Mme Cane, mais a noté que la maison était affectée de certains vices apparents nécessitant des réparations d'environ \$10,000.00. Dans ce contexte, M. Lipari proposait toujours d'acheter la maison, mais pour \$245,000.00 au lieu des \$253,000.00 offerts au départ. Il se déclarait cependant prêt à renoncer à la garantie contre les vices cachés. Si cette nouvelle proposition n'était pas agréée, M. Lipari indiquait qu'il se retirait de son offre d'achat, vu les réparations relativement importantes à faire sur la maison.⁵

[16] Mme Cohen nous dira qu'elle était furieuse ("*so upset*"), car elle ne se retrouvait plus qu'avec un profit de \$5,000.00 (\$245,000.00 - \$240,000.00) au lieu des \$13,000.00 (\$253,000.00 - \$240,000.00) qu'elle avait escompté obtenir à la suite de l'offre initiale de M. Lipari faite le dimanche 29 mars 2009. Mme Cohen est donc retournée voir Mme Cane pour tenter de lui faire signer une nouvelle "*Option To Purchase*" au montant cette fois de \$232,000.00. Cela aurait alors permis à Mme Cohen de retrouver le profit de \$13,000.00 qu'elle espérait toujours obtenir de la transaction.

[17] Mme Cane a refusé et demandé à Mme Cohen de lui redonner les papiers qu'elle lui avait confiés afin de pouvoir les remettre au notaire qu'elle choisirait. Mme Cohen a répondu à Mme Cane qu'elle devait elle-même tenter de les récupérer chez son notaire, Me Leduc. À la suite de ses démarches, Mme Cane a réussi à les obtenir du notaire en question.

[18] Devant cette situation devenue tendue et fâcheuse pour elle, Mme Cane a communiqué directement avec M. Lipari pour voir à finaliser la transaction au prix réduit que M. Lipari était prêt à payer pour la maison (\$245,000.00). Le notaire retenu par l'acheteur Lipari, Me Di Nello, a toutefois refusé de faire la transaction à la suite, semble-t-il, d'appels dissuasifs de la part de Mme Cohen.

[19] Mme Cane a alors décidé de s'adresser à un notaire de son choix, Me Robert D. Snowdon, le codéfendeur. Elle l'a rencontré le Vendredi saint, 10 avril 2009, et lui a expliqué la situation. Mme Cane lui a montré l'"*Option To Purchase*" que Mme Cohen lui avait fait signer le 26 mars précédent.⁶ Selon les dires de Mme Cane, le notaire s'est montré étonné à la vue de ce document, d'un genre qu'il n'avait jamais vu auparavant.

⁵ Pièces D-4A et D-4B

⁶ Pièce P-2

[20] En contre-interrogatoire à l'audience, le notaire Snowdon confirmera le témoignage de Mme Cane à cet égard: l'"*Option To Purchase*" que Mme Cohen avait fait signer à Mme Cane était une étrange entente ("*odd agreement*"). Il n'était pas sûr, a-t-il dit, "*if it [would] stand in Court*".

[21] Mme Cane dira que le notaire Snowdon lui a suggéré de vérifier si Mme Cohen avait un permis de l'ACAIQ l'autorisant à agir comme agent immobilier. Il se révélera par la suite que Mme Cohen n'avait pas de tel permis.

[22] Compte tenu de l'urgence, Mme Cane est revenue le soir même chez le notaire Snowdon avec M. Lipari et, ensemble, ils ont signé une nouvelle entente, "*Agreement of Purchase and Sale*",⁷ par laquelle Mme Cane convenait de vendre sa propriété à M. Lipari pour \$245,000.00, soit le montant que M. Lipari avait évoqué à Mme Cohen dans ses lettres du 2 avril 2009.⁸

[23] Il était prévu à cette dernière entente que l'acte de vente notarié serait signé quelques semaines plus tard.

[24] Par des moyens que la preuve n'a pas permis de connaître avec précision, il appert que Mme Cohen a réussi à apprendre l'identité du notaire dont Mme Cane avait retenu les services. Le 23 avril 2009, l'avocat de Mme Cohen, un certain Me Gozlan, a fait parvenir au notaire Snowdon la lettre suivante:

"Dear Colleague,

We have received instructions from our client, Marie-Lyne Cohen to inform you of the following:

On March 26, 2009 an Option to Purchase was signed by our client and one Helene Cane for a residence located at [...], Kirkland Quebec, [...], a copy of which is attached.

We have been informed that you are drafting the sale of the said property to Michael Lipari et al.

Our client wishes to exercise her Option to Purchase.

Therefore, our peremptory instructions are to ask you to immediately cease and desist with your preparations and to kindly contact the undersigned at your earliest convenience."⁹

⁷ Pièce P-10

⁸ Pièces D-4A et D-4B

⁹ Pièce P-12

[25] Le 1^{er} mai 2009, Mme Cane reçoit du même avocat Gozlan une mise en demeure la sommant d'aller signer un acte de vente de sa propriété en faveur de Mme Cohen, selon les termes de l'option d'achat "du 28 mars 2009".¹⁰ Aucune suite ne sera cependant donnée à cette mise en demeure de l'avocat de la défenderesse.

[26] Comme il était devenu pressant que la vente de sa maison procède avec diligence, vu la reprise de possession imminente de la maison par les créanciers hypothécaires, Mme Cane a insisté auprès de Me Snowdon pour qu'il exécute l'acte de vente en faveur de M. Lipari, comme convenu dans l'entente signée chez lui le 10 avril 2009.¹¹ Coïncé entre son engagement à conclure la vente et les termes de la mise en demeure que l'avocat de Mme Cohen lui avait envoyée le 23 avril, le notaire Snowdon a "négocié" avec Mme Cane et Mme Cohen le montant qui pourrait être versé à la défenderesse pour la désintéresser de l'affaire et en considération du travail qu'elle avait effectué pour trouver un acheteur. Après ces négociations, il appert que Mme Cohen allait accepter de ne pas exercer son option d'achat, qu'elle allait laisser le contrat de vente entre Mme Cane et M. Lipari se conclure, mais en contrepartie d'une somme d'argent qui lui serait versée à elle à titre de compensation pour le travail de démarchage qu'elle avait accompli pour la demanderesse.

[27] Selon le témoignage du notaire Snowdon, les parties auraient convenu que Mme Cane paierait à Mme Cohen la somme de \$9,000.00, à être retenue par lui dans sa feuille d'ajustements lors de l'exécution de la vente.

[28] L'acte de vente a donc été signé par Mme Cane et M. Lipari devant le notaire Snowdon le 12 mai 2009 et la feuille d'ajustements du notaire, signée par les parties, comportait la mention suivante:

"Transaction Charges paid by Notary:

Paid to M.L. Cohen \$ (9,000.00)¹²

[29] Mme Cohen n'était pas présente le 12 mai 2009 lors de la signature des documents devant le notaire. Dans les jours qui ont suivi la signature de l'acte de vente, Mme Cane a cependant communiqué avec Me Snowdon pour lui demander de ne pas décaisser les \$9,000.00 qui avaient été mis de côté au profit de Mme Cohen dans son compte en fidéicommiss. Vu son devoir de neutralité et considérant la nature litigieuse du montant en question, Me Snowdon a décidé de conserver la somme en question dans son compte en fidéicommiss sans la verser à Mme Cohen.

¹⁰ Pièce P-5

¹¹ Pièce P-10

¹² Pièce P-1A

LES PROCÉDURES

[30] Le 12 juin 2009, la demanderesse Helen Cane a déposé contre le notaire Snowdon et Mme Cohen une requête en injonction demandant au tribunal d'ordonner au notaire Snowdon de lui remettre les \$9,000.00 qu'il détenait toujours dans son compte en fidéicomis à la suite de la vente de sa maison du [...], à Kirkland.

[31] À l'audience, la demanderesse a amendé ses conclusions en injonction permanente pour demander également la nullité du contrat "*Option To Purchase*" du 26 mars 2009¹³ ainsi que de cette partie de la feuille d'ajustements du notaire Snowdon prévoyant le versement de \$9,000.00 au profit de Mme Cohen à titre de "*Transaction Charges*".¹⁴

[32] En défense, le notaire Snowdon et Mme Cohen ont, étrangement d'ailleurs, fait cause commune en retenant les services du même avocat Gozlan qui était celui de Mme Cohen. Me Gozlan a déposé une défense unique au nom de ces deux clients et dans laquelle il soutient que Mme Cane doit toujours \$13,000.00 au notaire défendeur (sic!), tandis qu'il demande de réserver les droits de Mme Cohen, mise en cause, de réclamer, elle aussi, \$13,000.00 de la part de Mme Cane.

[33] La requête en injonction qui avait été initialement annoncée pour être entendue sur une base interlocutoire a été finalement remise au fond. Il appert que le notaire Snowdon avait de toute façon résolu de garder les \$9,000.00 détenus en fidéicomis, sans les remettre à Mme Cohen ou à Mme Cane, de sorte que la demande d'injonction proprement dite devenait moins urgente.

QUESTIONS EN LITIGE

- a) L'entente P-2 "*Option To Purchase*" est-elle nulle ou, à tout le moins, inopposable à Mme Cane la demanderesse?
- b) Mme Cohen a-t-elle droit aux \$9,000.00 détenus à son intention dans le compte en fidéicomis du notaire Snowdon?
- c) Sinon, le notaire Snowdon est-il tenu de remettre la somme en question à la demanderesse?

¹³ Pièce P-2

¹⁴ Pièce P-1A

3. Title Examination and Time for Closing: Seller does hereby certify and represent that Seller has legal authority and capacity to convey the property with all improvements.

- A. If title evidence and survey show Seller is vested with a marketable title, the transaction will be closed and the deed and other closing papers delivered on or before _____ days after date of satisfaction of all conditions in paragraph 8 unless extended by other conditions of this Agreement or this agreement is cancelled by the Buyer.
- B. If title evidence or survey reveal any defects which render the title unmarketable, Seller agrees to use reasonable diligence to cure such defects at Seller's expense, in which event this transaction will be closed within the number of days specified above in Paragraph 3 (A) after delivery to Buyer of evidence that such defects have been cured. Seller agrees to pay for and discharge all due or delinquent taxes, liens and other encumbrances, unless otherwise agreed. If Seller is unable to convey to Buyer a marketable title, Buyer will have the right to accept such title as Seller may be able to convey, and to close this transaction upon the terms stated herein, which election will be exercised within the number of days specified above in Paragraph 3 (A) from notice of Seller's inability to cure.

4. Seller agrees to deliver the Property In Its PRESENT AS IS condition except as otherwise specified herein. Seller certifies and represents that Seller knows of no latent defects to the property and knows of no facts materially affecting the value of the property except the following: Inspection Permit. The Buyer accepts the property in its PRESENT AS IS CONDITION, except as otherwise specified herein. Seller agrees to maintain all heating, sewer, plumbing and electrical systems and any built-in appliances and other equipment in normal working order and to keep the roof watertight and to maintain the grounds.

5. Occupancy: [] Seller represents that there are no parties in occupancy other than Seller. Buyer will be given occupancy at dosing unless otherwise specified herein as negotiated. [] Buyer understands that property is available for rent or rented and the tenant may continue in possession following closing unless otherwise agreed in writing. Deposits will be transferred to Buyer at closing.

6. Personal Property: Included in the purchase price are all fixed equipment including ceiling fans, drapery hardware, attached lighting fixtures, mailbox, fence, plants, and shrubbery as now installed on the property and these additional items: _____ . Items specifically excluded from this agreement: Appliances, stove, fridge, washer, dryer .

7. Default: If Buyer fails to exercise this option, all deposits will be retained by the Seller as full liquidated damages for any claim, whereupon Buyer and Seller will be relieved of all obligations under this agreement. If Seller defaults under this Agreement, the Buyer may seek specific performance or elect to receive the return of the Buyer's deposit(s) without thereby waiving any action for damages resulting from Seller's breach. In connection with any litigation arising out of this Agreement, the prevailing party will be entitled to recover all costs.

8. Additional Terms and Conditions:

- A. The Buyer's intention is to resell the property for a profit at closing. Seller understands that the Buyer may invest considerable time, effort, intellectual property, and money in finding a Qualified "End Buyer". Seller grants the

exclusive Option to Purchase to the Buyer for the duration of this agreement, and agrees to allow Buyer to show the property at all reasonable times and with reasonable notice. In the event Buyer finds an End Buyer for the property, this agreement cannot be cancelled as long as the End Buyer's Contract is still valid.

9. Timing: TIME IS OF THE ESSENCE IN THIS AGREEMENT. The timing of paragraph 3 will become operable after those additional conditions in Paragraph 8.

10. There are no other agreements, promises or understandings between these parties except as specifically set forth herein. This legal and binding agreement will be construed under _____ Law. **Signed, sealed on the date herein stated:** Seller, by the signature below, acknowledges receipt of \$_____ as binder deposit, which is the amount mentioned in paragraph 1.A of this Agreement.

(S) Cohen Marie-Line
Buyer/Optionee

26 – March 09'
Date of Offer

(S) Helene Cane
Seller/Optionor

26 March 09'
Date of Acceptance

(S) Helene Cane
Seller/Optionor

Witness

Date

15

[36] À la lecture du document en cause, deux remarques s'imposent.

[37] Premièrement, cette entente ne constitue pas une offre d'achat par laquelle l'"acheteuse" éventuelle, Mme Cohen, s'engagerait à acheter la propriété de la vendeuse, Mme Cane, dans un délai donné. Par ce document, Mme Cane donne à Mme Cohen, et en considération d'aucune contrepartie quelconque, l'option d'acheter sa propriété pour la somme de \$240,000.00, mais sans que la défenderesse ne soit aucunement obligée de faire quoi que ce soit à cet égard. En théorie, cette option d'achat obligerait Mme Cane pour une période totalement indéterminée, qu'il s'agisse d'un mois, d'un an, de dix ou vingt ans, à garder sa propriété à la disposition de Mme Cohen, au cas où cette dernière daignerait bien décider un jour d'acheter la maison à une date qui lui conviendrait, et ce, à l'entière discrétion de la défenderesse, mais sans aucune obligation de sa part.

[38] Cette première remarque s'impose d'autant plus que l'entente stipule curieusement que "*time is of the essence in this agreement*". Vu qu'aucun délai n'est prévu pour l'exercice de l'option, on peut légitimement poser la question: "*What time?*"

[39] Deuxièmement, il appert des termes exprès de l'entente que le but ultime poursuivi par Mme Cohen était non pas d'acheter la maison de Mme Cane pour elle-même, mais bien de la revendre "*for a profit at closing*".

[40] Comme on le sait, "*on tient compte, dans l'interprétation du contrat, de sa nature, des circonstances dans lesquelles il a été conclu, de l'interprétation que les parties lui ont déjà donnée ou qu'il peut avoir reçue, ainsi que des usages*".¹⁶

[41] Or, il est clairement ressorti du témoignage de Mme Cohen, de celui de sa sœur Ruth, de celui de Mme Cane ainsi que des circonstances entourant l'offre de services faite à la demanderesse que Mme Cohen n'avait aucunement l'intention d'acheter la propriété de Mme Cane à Kirkland. Elle avait déjà la sienne à Hampstead de toute façon. À la fin de son témoignage, Mme Cohen dira: "*Never in my mind was it my intention to buy the property.*" L'affichette préparée par Mme Cohen annonçant la vente aux enchères de la maison de Mme Cane¹⁷ trois jours après la signature de l'entente P-2 en est la démonstration éclatante. Le seul but de la défenderesse, son seul intérêt et son seul objectif n'ont toujours été que de tirer un profit monétaire, le plus substantiel possible, en contrepartie des démarches que Mme Cohen entreprendrait en vue de vendre la propriété de Mme Cane. Comme Mme Cohen ne pouvait pas faire signer à Mme Cane un contrat de courtage à titre d'agent immobilier, puisqu'elle n'en était pas un, elle lui a fait signer ce curieux ersatz que constituait l'"*Option To Purchase*" comportant l'éloquente clause 8.

[42] La suite des choses telle que mise en preuve a clairement démontré la véritable nature de l'entente, vu de l'angle de la défenderesse Cohen. Il s'agissait en réalité d'une entente de courtage détournée visant à trouver, contre rémunération, un acheteur intéressé à la maison de la demanderesse.

[43] Le travail de Mme Cohen a été essentiellement celui d'une démarcheuse, d'une intermédiaire, d'une entremetteuse (au sens original du terme), contre rétribution. Toutes ses démarches et toutes ses interventions allaient dans ce sens et l'entente P-2 n'était que la première pièce de son échafaudage, celle qui lui permettrait d'obtenir sa part du butin.

[44] Dans sa requête introductive d'instance réamendée, la demanderesse plaide que les démarches effectuées par Mme Cohen ainsi que l'entente qu'elle lui a fait signer le 26 mars 2009 constituaient l'exercice d'opérations de courtage au sens de la *Loi sur le courtage immobilier*. À cet égard, Mme Cohen aurait exercé des véritables activités de courtier immobilier, ce qu'elle n'avait pas le droit de faire, car elle n'est pas titulaire d'un certificat de courtier immobilier délivré par l'ACAIQ au sens de la loi.

¹⁶ Art. 1426 C.C.Q.

¹⁷ Pièce P-8

[45] En conséquence, Mme Cane soutient que l'entente P-2 est nulle et que les prétentions de Mme Cohen, selon lesquelles elle aurait droit à une rétribution pour le travail qu'elle a effectué pour la demanderesse en vue de la vente de sa maison de Kirkland, sont mal fondées et illégalement plaidées.

[46] La présente affaire soulève, encore une fois, la question des activités d'un courtier immobilier et des limites, voire des prohibitions, que la *Loi sur le courtage immobilier* impose à ceux qui voudraient s'instituer intermédiaires lors de la vente de propriétés immobilières.

[47] Les articles pertinents de la *Loi sur le courtage immobilier* encore en vigueur au moment des événements en cause ici sont les suivants:

"1. Pour l'application de la présente loi, exerce l'activité de courtier immobilier toute personne qui, contre rétribution et pour autrui, se livre à une opération de courtage relative à l'achat, la vente, la location ou l'échange d'un immeuble, la promesse d'achat ou de vente d'un immeuble, l'achat ou la vente d'une telle promesse, le prêt garanti par hypothèque immobilière, l'achat ou la vente d'une entreprise, la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi que l'achat ou la vente d'une telle promesse, à l'exclusion d'une opération portant sur un instrument dérivé au sens de la Loi sur les instruments dérivés (chapitre I-14.01) ou d'une opération portant sur une valeur mobilière au sens de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1).

[...]

3. Nul ne peut exercer l'activité de courtier immobilier ou prendre le titre de courtier immobilier s'il n'est titulaire d'un certificat de courtier immobilier délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec."

[48] Comme on peut le constater à la lecture de ces deux articles de loi, il est interdit à ceux qui ne sont pas titulaires d'un certificat de courtier immobilier délivré par l'autorité compétente de se livrer à des opérations de courtage en rapport avec la vente d'un immeuble. Or, c'est admis, la défenderesse Marie-Line Cohen ne détient pas de tel certificat, tel que l'indique l'attestation d'absence de certificat déposée en preuve.¹⁸

[49] Dans sa défense, Mme Cohen soutient qu'elle n'a jamais dit à Mme Cane qu'elle était courtier immobilier, mais qu'elle faisait affaire avec une certaine Paola Benaïm qui détenait quant à elle un certificat de courtier immobilier.

¹⁸ Pièce P-3

[50] Dans son témoignage et ses représentations à l'audience, Mme Cohen s'est décrite comme une "*pre-foreclosure specialist*". Son rôle qui, selon ce qu'elle nous en dit, ressemble plutôt à celui d'un bon samaritain consiste à aider ceux dont les immeubles sont susceptibles d'être repris par leurs créanciers hypothécaires, soit à les réhypothéquer soit à les vendre.

[51] Dans le cas qui nous occupe, Mme Cohen dira que la vente était la seule option viable pour Mme Cane, compte tenu de la différence relativement peu importante entre le montant des hypothèques en souffrance et la valeur marchande de la maison de la demanderesse; de là, son offre d'aider Mme Cane à vendre sa maison, car autrement cette dernière allait, lors d'une prise en paiement, perdre à la fois sa propriété et l'investissement qu'elle y avait effectué.

[52] La *Loi sur le courtage immobilier* ne définit pas ce qu'est une opération de courtage au sens de l'article 1, mais la jurisprudence a permis d'en clarifier les éléments pertinents.

[53] Dans un jugement rendu en 1976 et alors qu'il était encore à la Cour supérieure, l'honorable Charles D. Gonthier écrivait ceci:

"The issue turns upon the meaning to be given to the words "carries out a real estate transaction". Plaintiffs' counsel argues that at civil law brokerage necessarily implies mandate, that is representation or the power to act on behalf of another as his mandatary. However it must be noted that the real estate broker commonly does not have a mandate to sell or purchase but merely a mandate to seek out and find prospective purchasers or sellers. It is further well established that this mandate is fulfilled and a broker is entitled to his commission if he has brought the seller and purchaser in relation with each other and therefore is the effective cause of the sale (*Montreal Agencies Limited vs Kimpton* 1927 S.C.R. p. 598 at p. 601; *Gagnon vs Richardson* 1963 R.L. p. 156 at p. 158).

[...]

The words "carries out a real estate transaction" cannot be taken as encompassing only the actual transaction, i.e. selling, purchasing, leasing, etc... of an immoveable, on behalf of another. Under such an interpretation, most brokerage operations would not come under the statute. The statute would be largely ineffective and would not accomplish its purpose of protecting the public in its real estate transactions. "Carrying out " must be understood as meaning being the effective cause of a real estate transaction, and not only the actual entering into contract.

The Court therefore concludes that any seeking out of a seller or purchaser, as the case may be, by a person acting under a mandate to do so on behalf of another would constitute acting as a broker within the meaning of the statute."¹⁹

[54] Ce jugement a été confirmé par la Cour d'appel²⁰ en 1981 et ses termes ont été repris avec approbation par la même Cour d'appel en 2003 dans l'affaire *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Compagnie de Fiducie M.R.S.*²¹

[55] À ce sujet, Me Henri Richard, maintenant juge à la Cour du Québec, écrivait:

"Dans cette affaire, la Cour d'appel adopte donc une interprétation très large de la notion d'«opération de courtage» et d'intermédiaire. Ainsi, toute recherche et tout référencement ou acheminement d'un acheteur ou d'un vendeur, dans le cadre d'un contrat à cet égard, constitue une opération de courtage."²²

[56] Même si la recherche du profit dans une économie libérale comme la nôtre n'est pas illégitime en soi, il est manifeste que la défenderesse Marie-Line Cohen s'est livrée à des opérations de courtage immobilier sans être autorisée à les effectuer et sans avoir le statut de courtier immobilier au sens de la loi.

[57] Marie-Line Cohen a sollicité Mme Cane pour l'aider à vendre sa maison, elle lui a fait signer une "option d'achat" qui prévoyait qu'elle allait revendre la propriété contre un profit à un tiers,²³ elle a fait une publicité particulièrement intense pour mettre la maison en vente au moyen d'enchères privées qu'elle a elle-même organisées,²⁴ elle a paraphé l'offre d'achat acceptée par les deux parties,²⁵ elle a même signé à titre de "Real Estate Agent" le document de modification de l'offre d'achat signée par M. Lipari et Mme Cane,²⁶ elle a acheminé en vue de la vente à son notaire de Ville Saint-Laurent la documentation qu'elle avait reçue de Mme Cane, elle a fait des démarches auprès des institutions financières créancières de Mme Cane pour que celles-ci retardent leurs procédures de prise en paiement et elle a insisté auprès du notaire Snowdon pour qu'il retienne à même le prix de vente la somme à laquelle elle disait avoir droit pour les nombreux services rendus par elle à Mme Cane.

¹⁹ *Bowes c. Kracauer*, [1976] C.S. 579 (rés.), p. 10 et 11 du texte intégral.

²⁰ 500-09-000401-760, rendu le 25 mars 1981

²¹ [2003] R.J.Q. 1404, 1410 (C.A.)

²² Henri RICHARD, «Le contrat de «Finder's Fee» et le courtage immobilier», dans S.F.P.B.Q., vol. 217, *Développements récents en droit immobilier (2004)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 97, à la page 108

²³ Pièce P-2

²⁴ Pièce P-8

²⁵ Pièce P-9

²⁶ Pièce P-6A

[58] En bref, Mme Cohen avait offert son aide à Mme Cane en vue de vendre sa propriété, elle a effectué toutes les démarches requises pour trouver un acheteur, elle s'est interposée entre les deux et exigé son dû avec une insistance accablante. Que conclure de plus sinon que Mme Cohen a bel et bien agi comme courtier immobilier, mais sans en avoir le statut: *"It looks like a duck, it swims like a duck and quacks like a duck ..."*

[59] Comme on l'a vu plus haut, la demanderesse Helen Cane plaide la nullité de l'entente P-2 de même que de la partie de la feuille d'ajustements du notaire Snowdon qui prévoit le versement de \$9,000.00 à Mme Cohen au chapitre des *"Transaction Charges"*.

[60] Dans le contexte de la présente affaire, on ne peut occulter le fait que l'option d'achat sur laquelle Mme Cohen insiste tant pour prétendre avoir droit à sa part du butin n'est qu'un leurre, une façon indirecte de tenter de récolter son tribut en contournant la prohibition qui lui est faite d'agir comme courtier immobilier.

[61] Donner à cette option d'achat l'interprétation, apparemment neutre, mais en réalité contraignante pour Mme Cane, telle que la plaide Mme Cohen serait une fraude à la loi. L'option d'achat n'était en l'espèce en fait qu'un hameçon destiné à assurer les seuls intérêts de la défenderesse, sans terme et sans contrepartie aucune en faveur de Mme Cane, si ce n'est l'engagement verbal pris au début par Mme Cohen de faciliter la vente de la maison.

[62] L'option d'achat que Mme Cohen a fait signer à Mme Cane est un contrat ne comportant aucun avantage apparent pour la demanderesse, sa cause, soit *"la raison qui détermine chacune des parties à le conclure"*,²⁷ est la vente éventuelle de la maison de Mme Cane en contrepartie d'une rémunération au profit de Mme Cohen. Même si cette cause n'apparaît pas au libellé de l'option d'achat, *"il n'[était] pas nécessaire qu'elle soit exprimée"*.²⁸

[63] Dans de telles circonstances, s'il devait s'avérer que la cause du contrat est prohibée par la loi ou contraire à l'ordre public, l'offre d'achat serait nulle.

[64] Il est maintenant bien établi, depuis au moins l'arrêt de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Belgo-Fisher (Canada) Inc. c. Lindsay*,²⁹ que les dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier* sont d'ordre public. Il s'ensuit de ce principe que les ententes prévoyant la rémunération d'intermédiaires qui ne détiennent pas les certificats requis par la loi peuvent être frappées de nullité.

²⁷ Art. 1410 C.C.Q., 1^{er} alinéa

²⁸ Art. 1410 C.C.Q., 2^e alinéa

²⁹ [1988] R.J.Q. 1223 (C.A.)

Voir aussi: *Stern c. G.S.A. Management Inc.*, C.A. Montréal, n° 500-09-000485-813, 19 décembre 1983

[65] Comme l'ordre public en cause ici est un ordre public de protection plutôt que de direction, la nullité qui découle d'une violation de la loi à cet égard ne peut être qu'une nullité relative. En effet, *"la stipulation d'une prestation en contravention à la Loi sur le courtage immobilier est sanctionnée d'une nullité relative, cette loi ne visant que la protection des clients des courtiers, et non celle du public en général"*.³⁰

[66] Compte tenu de ce qui précède, le tribunal conclut sans difficulté que l'entente P-2 intitulée *"Option To Purchase"* s'inscrit inséparablement dans la relation contractuelle entre Mme Cohen et Mme Cane et elle ne vise qu'à permettre à la défenderesse d'agir comme intermédiaire rémunérée en vue de la vente de la propriété de la demanderesse. Une telle entente est bel et bien contraire à l'ordre public et, à ce titre, nulle de nullité relative.

(B)

LE DROIT DE MME COHEN DE RECEVOIR LES \$9,000.00
DÉTENUS EN FIDÉICOMMIS PAR LE NOTAIRE SNOWDON

[67] Au-delà de la question de savoir si Mme Cohen pouvait ou non agir comme intermédiaire dans la vente de la propriété de Mme Cane, les défendeurs soutiennent que Mme Cohen a néanmoins droit aux \$9,000.00 qui lui ont été réservés dans la feuille d'ajustements préparée par le notaire Snowdon et signée par Mme Cane et M. Lipari lors de la vente de l'immeuble le 12 mai 2009.³¹

[68] Voici ce que la preuve a révélé à ce sujet.

[69] Comme on l'a vu plus haut, lorsque la défenderesse eut appris que Mme Cane avait approché le notaire Robert Snowdon pour qu'il procède à la vente de sa maison à M. Lipari pour le montant finalement convenu entre eux (\$245,000.00), Mme Cohen a fait parvenir au notaire une lettre l'avisant de son intention de se prévaloir de son option d'achat et le mettant *"péremptoirement"* en demeure de cesser toutes démarches visant à compléter la vente entre Mme Cane et M. Lipari.

[70] Me Snowdon s'est ainsi retrouvé dans une situation inconfortable où, d'une part, il s'était engagé à l'endroit des deux parties à effectuer la vente de l'immeuble, mais où, d'autre part, il se faisait mettre en demeure par une tierce personne de surseoir à toute démarche à cet égard.

[71] Le notaire Snowdon a alors entrepris une sorte de médiation où il a tenté de convaincre Mme Cane d'offrir à Mme Cohen plus que les \$5,000.00 qui résulteraient de la différence entre le montant prévu à l'option d'achat de la demanderesse (\$240,000.00) et le prix de vente consenti à M. Lipari (\$245,000.00). De l'autre côté,

³⁰ Didier LLUELLES et Benoît MOORE, *Droit des obligations*, Montréal, Éditions Thémis, 2006, p. 526

³¹ Pièces P-1 et P-1A

il a cherché à amener Mme Cohen à réduire ses attentes, elle qui réclamait, comme elle le fait encore ici, son droit de percevoir les \$13,000.00 de différence entre la somme convenue à son option d'achat et le montant que M. Lipari s'était initialement déclaré disposé à offrir le soir des enchères du 29 mars 2009 (\$253,000.00), soit avant que l'acheteur ne décide de réduire le montant de son offre après avoir découvert les défauts dont la maison était affectée.

[72] Il appert qu'après moult pourparlers Mme Cane a accepté que Mme Cohen puisse recevoir \$9,000.00, somme que cette dernière s'est résignée à recevoir, elle qui estimait avoir droit de réclamer \$13,000.00. La veille et le matin de la signature de l'acte de vente, le notaire Snowdon a voulu faire signer à Mme Cane une "*transaction*" portant sur les \$9,000.00 à verser à Mme Cohen, mais la demanderesse a refusé. Malgré cela, l'acte de vente a été conclu entre les deux parties devant le notaire Snowdon et ce dernier a retenu \$9,000.00 dans son compte en fidéicommis à même le prix de vente payé par M. Lipari. La feuille d'ajustements qui, en fait, a été signée par Mme Cane et M. Lipari contient, on l'a vu, la mention suivante:

"Transaction Charges paid by Notary:

Paid to M.L. Cohen \$ (9,000.00)"

[73] Dans son témoignage à l'audience, le notaire a insisté sur le fait qu'il y avait eu "*transaction*" entre Mme Cane et Mme Cohen, transaction par laquelle la demanderesse acceptait de payer \$9,000.00 à la défenderesse en compensation de la renonciation de Mme Cohen à l'exercice de son option d'achat.

[74] Il ressort de cette partie de la preuve que Mme Cane a signé la feuille d'ajustements, mais pour "*acheter la paix*" et sous la contrainte. Elle voulait surtout que la vente soit conclue le plus rapidement possible, afin justement d'éviter la prise en paiement imminente de sa maison par les banques créancières hypothécaires.

[75] À cet égard, le notaire Snowdon a confirmé avoir dit à Mme Cane qu'il lui serait préjudiciable ("*detrimental*") de ne pas arriver à une entente avec Mme Cohen pour éviter qu'elle n'exerce son "*option d'achat*".

[76] De son côté, Mme Cohen confirme qu'elle n'était elle-même pas d'accord à ne recevoir que \$9,000.00 pour tout le travail qu'elle avait effectué. Elle avait indiqué à Mme Cane que cette dernière devait lui payer les \$13,000.00 auxquels elle avait droit pour ses services rendus. Mme Cohen dit au tribunal qu'elle s'est sentie trahie, car tout ce qu'elle voulait c'était d'aider Mme Cane dans son malheur. La défenderesse confirme ce que sa défense indique: elle demande encore que ses droits lui soient réservés quant à sa réclamation de \$13,000.00 contre la demanderesse, Mme Cane. Mme Cohen souligne qu'elle n'avait d'ailleurs pas signé la feuille d'ajustements du notaire Snowdon et elle n'était même pas présente lors de la

conclusion du contrat de vente entre Mme Cane et M. Lipari. Les \$9,000.00 qui s'y retrouvent ne lui sont donc pas opposables. Elle veut toujours ses \$13,000.00.

[77] Que retenir et que conclure de ce qui précède?

[78] D'une part, il est manifeste qu'il n'y a pas eu de transaction au sens des articles 2631 et suivants du *Code civil du Québec*³² en rapport avec le paiement de \$9,000.00 par Mme Cane à Mme Cohen. Mme Cane a refusé de signer quelque document que ce soit à cet égard lorsque le notaire Snowdon le lui a expressément demandé et Mme Cohen n'a jamais non plus signé de renonciation à réclamer des sommes additionnelles de la part de Mme Cane, renonciation que le notaire avait aussi préparée pour elle. De plus, la défenderesse n'a pas contresigné la feuille d'ajustements du notaire. On le sait, elle n'était même pas présente lors de la signature de l'acte de vente chez Me Snowdon.

[79] Il est à cet égard intéressant de noter que la défense conjointe du notaire Snowdon lui-même et de Mme Cohen allègue que Mme Cane doit \$13,000.00 au défendeur Snowdon et que Mme Cohen se réserve le droit de réclamer à Mme Cane ces \$13,000.00 "*and any additional amounts of money*". De telles allégations émanant de ces deux parties sont en nette contradiction avec la prétention exprimée par Me Snowdon à l'audience selon laquelle il y aurait eu "*transaction*" entre Mme Cane et Mme Cohen au sujet des \$9,000.00 indiqués à sa feuille d'ajustements.³³ S'il y avait eu "*transaction*" pour les \$9,000.00, pourquoi alors toujours prétendre pouvoir réclamer \$13,000.00. En fait, nulle part la défense n'allègue-t-elle de soi-disant transaction.

[80] D'autre part, il est tout aussi manifeste que Mme Cane n'a pas couvert la nullité des ententes par lesquelles elle avait pu se sentir liée à Mme Cohen et en vertu desquelles cette dernière réclame aujourd'hui son tribut.

[81] L'ensemble des relations contractuelles ayant pu exister entre Mme Cohen et Mme Cane, en rapport avec la vente de la résidence de cette dernière, allait à l'encontre de l'ordre public, car ces relations visaient la prestation de services par une personne non autorisée par la loi à les fournir. L'"*Option To Purchase*"³⁴ faisait partie intégrante et indissociable de ces relations contractuelles.

[82] On l'a vu plus haut, ce qui fonde la base de la réclamation de Mme Cohen est frappé de nullité. Comme il s'agit cependant d'une nullité relative, puisque l'ordre public bafoué en est un de protection, il est constant au débat que Mme Cane pouvait néanmoins confirmer le contrat qu'on veut lui opposer et en couvrir la nullité relative.

³² L.Q. 1991, c. 64.

³³ Pièce P-1A

³⁴ Pièce P-2

[83] Dans ses représentations au tribunal, le notaire Snowdon a souligné qu'en signant sa feuille d'ajustements³⁵ Mme Cane acceptait de ce fait de payer \$9,000.00 à Mme Cohen, ce à quoi il l'avait d'ailleurs convaincue pour éviter de mettre en péril la transaction de vente avec M. Lipari.

[84] Dit autrement, elle aurait ainsi renoncé à plaider la nullité qu'elle invoque aujourd'hui.³⁶

[85] Le tribunal n'accorde aucune valeur au soi-disant acquiescement attribué par le notaire Snowdon à Mme Cane, si tant est que l'on veuille interpréter cet acquiescement comme une confirmation par Mme Cane qu'elle aurait une dette à l'endroit de Mme Cohen.

[86] La confirmation d'un acte juridique annulable, parce qu'entaché d'une nullité relative, *"consiste essentiellement en la renonciation au droit d'en demander la nullité, par le titulaire de ce droit"*.³⁷

[87] Pour qu'une telle confirmation soit opposable à Mme Cane, il faut cependant qu'elle en remplisse certaines conditions:

"Sous-section 3 – Les conditions de la confirmation

1195. Pour être efficace, la confirmation, quelle qu'en soit la forme, suppose la vraisemblance de l'abandon du droit de critique. Cette vraisemblance repose sur la connaissance du vice de formation, au moment même de la confirmation, et sur la volonté de valider l'acte annulable. Le fardeau de preuve de *chacun* des éléments de la confirmation – 1^o le fait (acte exprès ou comportement), 2^o la connaissance, 3^o la volonté – incombe à celui qui résiste à la demande d'annulation, dès lors que la victime a prouvé la cause de cette dernière.

Paragraphe 1 – La connaissance du vice

1196. La connaissance de la cause d'annulation s'impose évidemment en matière de confirmation implicite, mais elle est tout autant nécessaire en ce qui concerne la confirmation expresse. La connaissance du vice de formation doit être certaine. La connaissance doit, en effet, reposer sur des éléments réels, et non sur des conjectures, même si ces dernières sont «signalée[s] comme possible[s] et extrêmement vraisemblable[s]».

³⁵ Pièce P-1A

³⁶ Art. 1420 C.C.Q.

³⁷ D. LLUELLES et B. MOORE, *Droit des obligations*, préc., note 30, p. 599.

1197. Non seulement la connaissance du vice doit-elle exister lors des faits constitutifs de la confirmation, mais encore faut-il que cette connaissance soit complète. On ne peut, en effet, reprocher à la victime d'un vice de consentement de se prévaloir des droits résultant du contrat, alors qu'elle n'a pas encore véritablement connaissance de l'*ampleur* de la difficulté – et qu'elle effectue une tentative louable d'améliorer une situation qui n'apparaît pas encore désespérée.

1198. Enfin, la connaissance doit être spécifique. Si la victime de plusieurs vices de formation confirme l'acte, alors qu'elle n'en connaît qu'un, la confirmation ne l'empêchera pas, plus tard, d'invoquer la nullité de l'acte sur la base de l'autre vice, dont elle viendrait récemment d'être consciente. La connaissance d'un vice ne saurait, en effet, créer de présomption de connaissance de tous les autres.

Paragraphe 2 – La volonté de confirmer

1199. La connaissance du défaut de formation ne suffit pas. Encore faut-il, surtout lorsque la confirmation n'est pas explicite, que la connaissance du vice s'accompagne d'une volonté de valider l'acte. Cette exigence de volonté, déjà prévue par la jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancien Code, se trouve renforcée par la précision nouvelle, que contient le second alinéa de l'article 1423 de l'actuel Code civil: «[l]a volonté de confirmer doit être certaine et évidente».³⁸

[88] Dans le cas qui nous occupe ici et compte tenu de la preuve faite, il est clair que Mme Cane était absolument inconsciente de la nullité de la créance que Mme Cohen prétendait pouvoir lui opposer et, malheureusement, le conseiller juridique qu'elle a consulté, le notaire Snowdon, ne l'a guère aidée à y voir plus clair à cet égard, bien au contraire. On a vu au procès qu'il faisait cause commune avec Mme Cohen; le spectacle en était franchement choquant.

[89] Ayant reçu la mise en demeure de l'avocat de Mme Cohen, Me Gozlan – celui-là même qui deviendra son avocat dans les présentes procédures –, Me Snowdon n'a rien fait d'autre que de pousser Mme Cane à consentir à payer \$9,000.00 à Mme Cohen, sans aucunement la conseiller sur ses droits, et ce, même s'il s'était dit initialement fort perplexe quant à la validité de l'"Option To Purchase" que Mme Cohen avait fait signer à Mme Cane. Il est apparu de plus en plus clair que le notaire Snowdon voulait lui-même se tirer d'un mauvais pas.

[90] De toute évidence, le notaire Snowdon a complaisamment cédé aux insistances de Mme Cohen qui, on l'a vu, montrait décidément beaucoup de détermination à réclamer ce qu'elle jugeait être son dû et même plus. Dans ce contexte, on ne peut certainement pas dire que le consentement de Mme Cane ait été éclairé et que la confirmation de la nullité de son engagement monétaire à l'égard de Mme Cohen

³⁸ *Id.*, p. 611 et 612.

découlait d'une volonté claire de ratifier un acte dont elle ne soupçonnait manifestement pas l'illégalité ou la nullité, faute par le notaire Snowdon de l'avoir instruite à ce sujet.

[91] Compte tenu de ce qui précède, le tribunal en vient à la conclusion que Mme Cohen, la défenderesse, n'a droit ni aux \$9,000.00 que le notaire Snowdon a réservés pour elle dans son compte en fidéicommiss ni aux \$13,000.00 qu'elle prétend encore réclamer dans sa défense.

[92] POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

[93] ACCUEILLE la requête introductive d'instance en injonction permanente réamendée de la demanderesse Helen Cane;

[94] REJETTE la réclamation de la défenderesse Marie-Line Cohen;

[95] ORDONNE au défendeur Robert D. Snowdon de remettre à la demanderesse la somme de \$9,000.00 détenue dans son compte en fidéicommiss au détriment de la demanderesse à la suite de la vente intervenue le 12 mai 2009 relativement à l'immeuble situé au [...], à Kirkland, province de Québec;

[96] DÉCLARE nul et de nul effet le contrat intitulé "*Option To Purchase*", signé le 26 mars 2009 et intervenu entre la demanderesse et la défenderesse;

[97] DÉCLARE nul et de nul effet à l'égard de la demanderesse le document intitulé "*Adjustments*", signé le 12 mai 2009 par la demanderesse, et ce, quant au paragraphe suivant:

"Transaction Charges paid by Notary:

Paid to M.L. Cohen \$ (9,000.00)"

[98] LE TOUT avec dépens, intérêts et indemnité additionnelle contre les défendeurs.

LOUIS CRÊTE J.C.S.

Me Iulia Cimpoiasu
Bala & Cimpoiasu
Procureurs de la demanderesse

Robert D. Snowdon
Se représente seul

Marie-Line Cohen
Se représente seule