OVIDE JOLICŒUR (*Défendeur*) .....APPELANT;

ET

LA CENTRALE D'IMMEUBLES STE- }
FOYE INC. (*Demanderesse*) .....INTIMÉE;

1965
*Mai 26
1966
Janv. 25

ET

JACQUES GERMAIN .....MIS-EN-CAUSE.

EN APPEL DE LA COUR DU BANC DE LA REINE,
PROVINCE DE QUÉBEC

Contrat—Agent d'immeubles—Commission—Achat de la propriété par le mandataire—Prête-nom—Code Civil, arts. 1484, 1706, 1713.

Par contrat en date du 6 octobre 1959, le défendeur s'est engagé à payer à la demanderesse ou à son représentant Germain une commission si Germain vendait à un client de la demanderesse un terrain appartenant au défendeur pour la somme de \$150,000. Le jour suivant, le défendeur a consenti à un nommé Cobrin une option dans laquelle il s'engageait à lui vendre le terrain en question. Cette option contenait une stipulation à l'effet que l'option vaudrait en faveur de Cobrin ou de toute autre personne désignée par lui. Subséquemment, Cobrin a désigné Germain comme étant la personne pouvant exercer l'option. Deux promesses de vente sont alors intervenues le 23 octobre 1959, la première du défendeur à Germain pour un prix de \$150,000 et la seconde de Germain à Cobrin et associés pour un prix de \$210,000. Finalement, le 12 décembre 1959, trois actes de vente ont été signés devant le même notaire: le premier du défendeur à Ovide Jolicœur Inc. pour un prix de \$103,879.10, le second de Ovide Jolicœur Inc. à Germain pour un prix de \$150,000 et le troisième de Germain à Cobrin et associés pour un prix de \$210,000. Le défendeur a refusé de payer la commission pour le motif, entre autres, que le mandat avait pris fin lorsque la demanderesse, par le truchement de son représentant, avait

*CORAM: Le Juge en chef Taschereau et les Juges Cartwright, Fauteux, Hall et Spence.

1966
 JOLICŒUR
 v.
 CENTRALE
 D'IMMEUBLES
 STE-FOYE
 INC.

acquis les biens qu'elle avait charge de vendre. La Cour supérieure et la Cour d'Appel ont maintenu l'action pour la commission. Le défendeur en appela devant cette Cour.

Arrêt: L'appel doit être maintenu, les Juges Cartwright et Fauteux étant dissidents.

Le Juge en chef Taschereau et les Juges Hall et Spence: En vertu des articles 1484 et 1713 du *Code Civil*, l'achat par Germain, tant qu'il était le mandataire du défendeur, ne pouvait avoir lieu. Germain n'était pas le prête-nom de Cobrin mais agissait personnellement et comme représentant de la demanderesse. De plus, lorsque Germain est devenu acquéreur, le mandat a nécessairement pris fin de même que le droit à la commission.

Le Juge Cartwright, dissident: Les deux Cours inférieures en sont venues à la conclusion que Germain, en achetant et revendant le terrain en question, n'avait pas agi personnellement ou pour son propre bénéfice ou celui de la demanderesse, mais au contraire comme prête-nom de Cobrin et seulement pour le bénéfice de Cobrin. Le défendeur n'a pas avancé de motifs ayant suffisamment de force pour que cette Cour change ces conclusions de fait.

Le Juge Fauteux, dissident: Le jugement dont est appel était bien fondé.

Contracts—Agency—Real estate—Commission—Purchase of property by brokers—Prête-nom—Civil Code, arts. 1484, 1706, 1713.

By contract dated October 6, 1959, the defendant agreed to pay to the plaintiff or its representative Germain a commission if Germain effected the sale of his property to the plaintiff's client for \$150,000. The next day, the defendant gave to one Cobrin an option to purchase the property which contained a clause that the option could be exercised by Cobrin or by any other person designated by him. Subsequently, Cobrin designated Germain as the person to exercise the option. On October 23, 1959, two promises of sale were executed, the first from the defendant to Germain for a price of \$150,000 and the second from Germain to Cobrin and his associates for a price of \$210,000. Finally, on December 12, 1959, three deeds of sale were passed before the same notary: the first from the defendant to Ovide Jolicœur Inc. for a price of \$103,879.10, the second from Ovide Jolicœur Inc. to Germain for a price of \$150,000 and the third from Germain to Cobrin and his associates for a price of \$210,000. The defendant has refused to pay the commission on the ground, *inter alia*, that the plaintiff had terminated the mandate when, through its representative, it acquired the property which it had undertaken to sell. The Superior Court and the Court of Appeal maintained the action for the commission. The defendant appealed to this Court.

Held (Cartwright and Fauteux JJ. dissenting): The appeal should be allowed.

Per Taschereau C.J. and Hall and Spence JJ.: By virtue of articles 1484 and 1713 of the *Civil Code*, the purchase by Germain, as long as he was the mandatary of the defendant, could not take place. Germain was not the prête-nom of Cobrin but was acting personally and as the representative of the plaintiff. Furthermore, when Germain became the purchaser, the mandate was necessarily terminated as well as the right to a commission.

Per Cartwright J., *dissenting*: The Courts below have found that in taking the deed of the property and in reselling, Germain was acting not

personally or for his own benefit or for that of the plaintiff but as prête-nom of Cobrin and solely for Cobrin's benefit. No sufficient ground has been shown to warrant interfering with these concurrent findings of fact.

Per Fauteux J., dissenting: The judgment of the Court below was well-founded.

1966
JOLICŒUR
v.
CENTRALE
D'IMMEUBLES
STE-FOYE
INC.

APPEAL from a judgment of the Court of Queen's Bench, Appeal Side, province of Quebec¹, affirming a judgment of Marquis J. Appeal allowed, Cartwright and Fauteux JJ. dissenting.

APPEL d'un jugement de la Cour du banc de la reine, province de Québec¹, confirmant un jugement du Juge Marquis. Appel maintenu, les Juges Cartwright et Fauteux étant dissidents.

Guy Hudon, c.r., pour le défendeur, appelant.

Pierre Choquette, pour la demanderesse, intimée.

Le jugement du Juge en chef Taschereau et des Juges Hall et Spence fut rendu par

LE JUGE EN CHEF:—La Centrale d'Immeubles Ste-Foye Inc., demanderesse-intimée, a institué une action devant la Cour supérieure de Québec réclamant du défendeur-appelant, Ovide Jolicœur, la somme de \$15,581.86.

Dans son action, la demanderesse allègue que le 6 octobre 1959, par convention écrite, le défendeur Jolicœur s'est engagé à payer à la demanderesse une commission pour la vente du lot 26 du cadastre officiel de Ste-Foye, moyennant un prix de 16.5 cents du pied carré (1,038,791 pieds), dont \$40,000 étaient payables comptant.

En vertu de la convention, qui a été produite au dossier, une commission de \$5,000 sur le premier versement, plus 1.5 cents du pied, étaient payables en même temps et à même l'acompte initial de \$40,000.

Cette convention, sous seing privé, se lit ainsi:

LA CENTRALE D'IMMEUBLES STE-FOYE INC.
Ste-Foye Central Realities Inc.
COURTIERS EN IMMEUBLES

LA 7-7668

MU 3-4397

100 St-Jean Bosco, Ste-Foye—Québec 10.

6 octobre 1959.

Je, soussigné, OVIDE JOLICŒUR, demeurant à 1756, Laurier, à Sillery, consens de payer à la Centrale d'Immeubles Ste-Foye Inc., ou à *Jacques Germain*, la commission suivante, *s'il vend le lot 26 à son client.*

¹ [1964] B.R. 79.

1966
 JOLICŒUR
 v.
 CENTRALE
 D'IMMEUBLES
 STE-FOYE
 INC.
 —
 Taschereau
 J.C.
 —

Le prix de vente sera de \$0.16½ le p.c., avec un comptant de QUARANTE MILLE DOLLARS (\$40,000.00).

La commission que je lui paierai à la signature sur le premier versement, sera de CINQ MILLE DOLLARS (\$5,000.00) plus \$0.01½ sur le total du lot.

En ce qui concerne l'option détenue par l'Union de Crédit, je m'engage à payer la demie de la commission exigée suivant entente ce jour même; soit la somme de TROIS MILLE CINQ CENTS DOLLARS (\$3,500.00). Cette entente prévaudra sur l'option que je pourrai signer démontrant une commission moindre.

(signé) OVIDE JOLICŒUR

Jacques Germain, qui est mis-en-cause, est vice-président de la corporation intimée, La Centrale d'Immeubles Ste-Foye Inc., et est son agent. L'action de l'intimée a été maintenue avec dépens par l'honorable Juge de la Cour supérieure, et ce jugement a été confirmé par la Cour d'Appel¹.

Le 19 octobre 1959, l'appelant Jolicœur et J. Germain, le mis-en-cause, auraient fait une nouvelle convention, mais Jolicœur ne l'a jamais signée. Cependant, il semble qu'on lui a donné effet à une date ultérieure. Elle se lit ainsi:

LA CENTRALE D'IMMEUBLES STE-FOYE INC.
 Ste-Foye Central Realities Inc.
 COURTIERS EN IMMEUBLES

LA 7-7668

MU 3-4397

100, St-Jean Bosco, Ste-Foye—Québec 10.

le 19 octobre 1959.

AVENANT: faisant partie de la convention faite le 6 octobre 1959 entre J. Ovide Jolicœur et Jacques Germain et ou La Centrale d'Immeubles Ste-Foye Inc., relativement à la vente du lot 26 de Ste-Foye, et incluant l'option que j'ai signée le 7 octobre 1959, à monsieur Simon Cobrin de Montréal.

ATTENDU que monsieur Cobrin, a de par son option du 7 octobre 1959 le privilège de désigner une autre personne et que *cette personne désignée est Jacques Germain;*

JÉ, Ovide Jolicœur, consens et accepte que le prix de vente mentionné de \$155,000.00 soit réduit à \$150,000, vu que monsieur Germain, consent à réduire sa commission d'un montant de \$5,000.00 (Cinq-mille-dollars), le tout sans préjudice aux droits des parties concernées.

SIGNÉ ce 19^e jour d'octobre 1959.

par O. Jolicœur
 (signé) J. GERMAIN
 J. Germain

¹ [1964] B.R. 79.

Le 7 octobre 1959, soit le lendemain du jour où l'appelant Jolicœur a consenti à payer la commission qui est réclamée dans la présente cause, *si le lot était vendu à un client*, Simon Cobrin a été présenté à Jolicœur et l'appelant a consenti à M. Cobrin une option dans laquelle il s'engageait à lui vendre le terrain ci-dessus mentionné au prix de \$155,000. En vertu de cette option, l'appelant Jolicœur s'engageait à respecter la convention du 6 octobre 1959 (soit celle relative à la commission qui devait être payée). Par cette convention du 6 octobre la commission était payable à l'intimée ou au mis-en-cause, Jacques Germain, et l'appelant a reconnu que si une commission est due, elle l'est à l'intimée qui a agi par l'entremise du mis-en-cause. C'est pourquoi l'option mentionne la convention du 6 octobre 1959 intervenue avec M. Jacques Germain. Il est important de ne pas oublier que cette option d'achat en faveur de Simon Cobrin stipule que cette option d'achat peut être exercée par M. Cobrin, *ou par toute autre personne par lui désignée*.

1966
 JOLICŒUR
 v.
 CENTRALE
 D'IMMEUBLES
 STE-FOYE
 INC.
 ———
 Taschereau
 J.C.
 ———

Cobrin a désigné Germain comme étant la personne pouvant exercer l'option qu'aurait consentie Jolicœur. Il est certain que Germain agissait toujours comme représentant et préposé de La Centrale d'Immeubles Ste-Foye Inc. Lui-même, dans son témoignage, dit ce qui suit:

D. Quand l'un ou l'autre agissait ou signait un contrat ça valait pour les deux?

R. Ça allait pour la Centrale d'Immeubles.

De plus, dans son témoignage, M. Germain déclare:

D. Vous étiez l'agent de qui lorsque vous avez fait affaires avec M. Jolicœur?

R. J'agissais pour la Centrale d'Immeubles Ste-Foye Inc.

Il ne fait donc aucun doute quelconque que Germain, le vice-président de la compagnie intimée et son agent autorisé, était le véritable représentant de la compagnie intimée.

Mais, il est arrivé par les trois ventes suivantes, ce qui suit: Ovide Jolicœur, l'appelant, a vendu, le 12 décembre 1959, à Ovide Jolicœur Inc. et, le même jour, devant le même notaire, il y a une vente de Ovide Jolicœur Inc. à Jacques Germain, et également le même jour, soit le 12 décembre 1959, une vente de Jacques Germain à Covin Development Corporation, représentant les intérêts Cobrin.

1966
 JOLICŒUR
 v.
 CENTRALE
 D'IMMEUBLES
 STE-FOYE
 INC.
 ———
 Taschereau
 J.C.
 ———

Je dois dire que ces ventes successives, et toutes exécutées le même jour, me paraissent étranges. Il résulte de tout ceci que l'appelant Jolicœur, qui avait nommé l'intimée ou Germain comme agents pour vendre cet immeuble, a reçu \$150,000, et que l'intimée et Germain ont touché \$210,000, soit un profit de \$60,000.

Or, il me semble clair, en vertu des dispositions du *Code Civil*, arts. 1484 et 1713, qu'un semblable achat par Germain, tant qu'il est mandataire de Jolicœur, ne peut avoir lieu. L'article 1484 se lit de la façon suivante :

1484. *Ne peuvent se rendre acquéreurs, ni par eux-mêmes ni par parties interposées, les personnes suivantes, savoir :*

Les tuteurs et curateurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ou la curatelle, excepté dans le cas de vente par autorité judiciaire ;

Les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre ;

Les administrateurs ou syndics, des biens qui leur sont confiés, soit que ces biens appartiennent à des corps publics ou à des particuliers ;

Les officiers publics, des biens nationaux dont la vente se fait par leur ministère.

L'incapacité énoncée dans cet article ne peut être invoquée par l'acheteur ; elle n'existe qu'en faveur du propriétaire ou autre partie ayant un intérêt dans la chose vendue.

L'article 1713 est ainsi rédigé :

1713. Le mandataire est tenu de rendre compte de sa gestion, et de remettre et payer au mandant tout ce qu'il a reçu sous l'autorité de son mandat, même si ce qu'il a reçu n'était pas dû au mandant ; sauf néanmoins son droit de déduire du montant, ses déboursés et son dû à raison de l'exécution du mandat. Si, ce qu'il a reçu est une chose déterminée, il a droit de la retenir jusqu'au remboursement.

Dans Dalloz Hebdomadaire 1934, p. 511, on lit ce qui suit :

Attendu qu'aux termes de l'article 1993 C.C. (notre article 1713), le mandataire est tenu de faire raison au mandant de tout ce qu'il a reçu en vertu de sa procuration, quand même ce qu'il a reçu n'eût point été dû au mandant ; que ce principe trouve son application en l'espèce, les sommes payées en sus du tarif ayant, aux termes des constatations de l'arrêt, été, en dépit de l'erreur commise par les débiteurs sur l'étendue de leur dette, versées volontairement par Hartmann en sa qualité de mandataire et en vue de leur remise à la Fédération ; d'où il suit qu'en faisant application au prévenu des dispositions de l'article 408 C. pén., la Cour de Colmar n'a violé aucun des textes visés au moyen.

Beaudry-Lacantinerie, Droit Civil, 'De la Vente et de l'Échange', 3^e édition, à la page 242, dit ceci :

...il est à peine besoin de dire qu'il ne pourrait pas jouer à la fois le double rôle de vendeur et d'acheteur... Il est incapable d'acheter les biens qu'il est chargé de vendre.

Dans la cause qui nous occupe, Jolicœur avait confié un mandat à Germain de vendre pour la somme finalement fixée à \$150,000, et il s'est engagé à lui payer la commission mentionnée précédemment. Comme conséquence de ventes successives Jacques Germain a vendu à Covin Development Co. pour \$210,000, et a fait un profit de \$60,000 au détriment de Jolicœur. Il a donc été l'acheteur, quand Jolicœur lui a vendu, du lot 26 qu'il avait mission de vendre, et a réalisé le profit en question quand il a vendu à Covin Development. Les articles 1484 et 1713 lui interdisent de faire de semblables transactions et de servir deux maîtres. *Seul Jolicœur pouvait invoquer l'interdiction prononcée par l'article 1484.* Enfin, je suis bien certain que Jolicœur ignorait le profit que réalisait ou devait réaliser Germain.

On demande à Germain, le vice-président de l'intimée :

D. Alors de qui étiez-vous le prête-nom ou le *représentant*?

R. De messieurs Cobrin.

Germain admet qu'il est la personne désignée pour exercer l'option, et cependant ailleurs dans son témoignage, il affirme que *lui ou la Centrale d'Immeubles Ste-Foye* a reçu de l'appelant le mandat, moyennant le paiement d'une commission, de vendre le terrain en question. Il se trouve à la fois l'agent du vendeur Jolicœur et le représentant des acheteurs Cobrin (C.C. 1706).

Il est clair qu'il y a là conflit et que Germain, vice-président de l'intimée, ne peut, dans ces conditions, servir avec fidélité les intérêts de Jolicœur. D'ailleurs, les événements ont prouvé que pour Germain, les intérêts des Cobrin et le sien, étaient supérieurs à ceux de Jolicœur. Ce dernier consent de payer une généreuse commission *si on vend son terrain*, et, cependant, Germain lui fait réduire son prix à \$150,000, alors qu'il devait recevoir \$155,000. Germain se fait désigner par les Cobrin pour exercer l'option, et revend à ces derniers pour \$210,000, soit un profit de \$60,000 dont Jolicœur a été privé. Germain n'a pas scrupuleusement rempli son devoir vis-à-vis Jolicœur. Ce dernier peut donc dire avec raison qu'il n'aurait jamais accepté la dernière clause, s'il s'était douté que la personne désignée par Simon Cobrin pour exercer l'option, serait son propre agent et mandataire.

Ceci est confirmé par un fait révélateur des intentions de Germain. Quand on a, le même jour, signé plusieurs actes

1966
 JOLICŒUR
 v.
 CENTRALE
 D'IMMEUBLES
 STE-FOYE
 INC.
 —
 Taschereau
 J.C.
 —

1966
 JOLICŒUR
 v.
 CENTRALE
 D'IMMEUBLES
 STE-FOYE
 INC.
 —
 Taschereau
 J.C.
 —

inutiles, Jolicœur et Gendron (ce dernier secrétaire d'Ovide Jolicœur Incorporée), ont assisté à la lecture de deux des actes, mais furent invités à se retirer sans qu'on leur lise les autres contrats, et en particulier l'acte de vente de Germain à Covin Development, où le prix de vente était fixé à \$210,000, on voulait évidemment cacher à Jolicœur que, le 12 décembre, il avait vendu pour \$150,000 et que, le même jour, Germain revendait pour \$210,000 le bien qui faisait l'objet de son mandat. Il réalisait ainsi un profit de \$60,000 dont Jolicœur a été dépouillé. Germain a mieux servi ses propres intérêts et ceux des Cobrin, que ceux de son mandant qui avait reposé sa confiance en lui. Germain voulait hors la connaissance de Jolicœur spéculer sur l'acquisition d'un droit qu'il était chargé de protéger et de vendre pour le bénéfice de l'appelant.

Germain prétend qu'il était le prête-nom ou le représentant des Cobrin. Il l'affirme sous serment dans son témoignage. Ces deux appellations n'ont pas la même signification. Mais, quoi qu'il en soit, on ajoute qu'il n'a pas acheté personnellement et n'a pas violé les dispositions de l'art. 1484 C.C. Admettre cette prétention c'est mettre de côté l'art. 1030 C.C. qui veut qu'on est *considé* stipuler pour soi-même et ses héritiers, à moins que le contraire ne soit exprimé ou ne résulte de la nature du contrat. Dans le cas présent, les actes démontrent que Germain a agi personnellement; il a signé de son nom tous les actes où il apparaît, sans jamais dévoiler un principal, s'il en a un. Quand il a vendu à Covin Development, il reconnaît avoir reçu en acompte sur le prix de vente la somme de \$90,000, pour laquelle il a donné quittance; quant à la balance, elle est, en vertu de l'acte de vente, *payable partie à la compagnie intimée, la centrale d'Immeubles Ste-Foye Inc.*, dont Germain est le vice-président, et partie à Ovide Jolicœur, pour compléter le prix de vente de \$150,000 sur lequel il n'avait reçu qu'un acompte de \$30,000.

On voit donc de toute évidence que Germain n'était pas prête-nom et ne représentait pas les Cobrin, mais qu'il agissait personnellement et comme représentant de l'intimée, à qui près de \$100,000 doivent être payés. De plus, c'est lui qui se fait donner la promesse du 23 octobre 1959, et qui se fait consentir la vente du 12 décembre. Rien ne démontre dans les actes que Germain n'a pas agi personnel-

lement, et la nature du contrat ne détruit pas la présomption créée par l'art. 1030 C.C. En outre, l'art. 1210 C.C. est à l'effet *que les actes authentiques font preuve complète entre les parties* de l'obligation qui y est exprimée.

Quand Germain dit qu'il est prête-nom ou représentant des Cobrin, il contredit tous les écrits reçus devant notaires, et par conséquent authentiques, et il invite les tribunaux à fermer les yeux sur les arts. 1030 et 1210 C.C. Je ne suis pas disposé à suivre cette ligne de conduite. De plus, en se disant prête-nom ou représentant des Cobrin, il fonde sa prétention sur une illégalité (C.C. 1484), car il n'a pas plus le droit d'acheter comme représentant ou prête-nom de l'acheteur que d'être l'acheteur lui-même. Qu'il soit acheteur ou représentant, il y a conflit d'intérêt avec le vendeur dont il est le mandataire, et c'est ce que dans sa sagesse le législateur a interdit. L'article 1484 C.C. est formel et impératif. Il défend au mandataire du vendeur d'acheter personnellement *ou même par parties interposées*, les biens qu'il est chargé de vendre. Enfin, si Germain était véritablement le représentant des Cobrin, pourquoi revendre aux Cobrin si, par son entremise, ces derniers avaient déjà acheté de Jolicœur.

Mais il y a davantage. Quand le 12 décembre 1959, Ovide Jolicœur Incorporée, aux droits de Ovide Jolicœur personnellement, a vendu à Jacques Germain le lot n° 26, le mandat de l'appelant au mis-en-cause et à la compagnie intimée a nécessairement pris fin, de même que le droit à la commission. L'intimée, en effet, par son vice-président Germain, agissant pour elle, a alors décidé de se porter partie au contrat et acquéreur du lot dont l'appelant a été le vendeur. Si le vendeur vend à son mandataire, comme la chose est arrivée dans le cas présent, *le mandat est terminé*. Il n'existe plus d'agence, et l'interdiction édictée à l'art. 1484 C.C. n'existe plus. L'agent cesse d'être agent; il n'est plus le mandataire du principal, mais il est l'acheteur.

C'est que le mandant est intervenu alors pour relever le mandataire de son incapacité (1484 C.C.). Le mandant confie la gestion d'une affaire licite à un mandataire (1701 C.C.), mais il peut mettre fin à la mission qu'il a donnée au mandataire de vendre l'immeuble à un tiers, en permettant au mandataire d'acheter personnellement. Alors l'idée de mandat, d'agence, disparaît de même que le droit à la

1966
 JOLICŒUR
 v.
 CENTRALE
 D'IMMEUBLES
 STE-FOYE
 INC.
 —
 Taschereau
 J.C.
 —

1966
 JOLICŒUR
 v.
 CENTRALE
 D'IMMEUBLES
 STE-FOYE
 INC.

commission. Un vendeur ne paye pas de commission à son acheteur. La commission est due au mandataire. En outre, l'option stipule clairement que la commission n'est due que si Germain *vend à un client*, et non pas s'il achète personnellement.

Taschereau
 J.C.

On a reproché à l'appelant de ne pas s'être prévalu de l'art. 1713 C.C. et de ne pas avoir poursuivi son agent Germain pour lui réclamer la somme de \$60,000 qui lui serait due. Évidemment ce recours était possiblement ouvert à Jolicœur, mais le défaut de ne pas avoir poursuivi ne le prive en aucune façon de prétendre avec raison qu'il ne doit pas la commission qu'on lui réclame.

Pour ma part, je ne puis sanctionner les transactions qui sont intervenues, qui, à mon sens, libèrent l'appelant de l'obligation de payer la commission réclamée.

Je suis d'opinion de maintenir l'appel et de rejeter l'action, avec dépens de toutes les Cours contre l'intimée. Il n'y aura pas de frais contre le mis-en-cause, qui n'a pas contesté l'action.

CARTWRIGHT J. (*dissenting*):—This is an appeal from a unanimous judgment of the Court of Queen's Bench¹ affirming the judgment of Marquis J. in favour of La Centrale d'Immeubles Ste-Foye Inc., hereinafter referred to as "the respondent", for \$15,581.86 with interest and costs.

The facts and the terms of the relevant documents are set out in detail in the reasons of Owen J. and a comparatively brief summary will be sufficient to indicate the reasons for the conclusion at which I have arrived.

The respondent is engaged in the business of a real estate agent. Jacques Germain, the mis-en-cause, hereinafter referred to as "Germain" is the vice-president of the respondent and in all of his dealings with the appellant with which we are concerned was agent of the respondent acting within the scope of his authority.

The action was brought for commission agreed to be paid by the appellant to the respondent for effecting a sale of a property, lot number 26, owned by the former.

The appellant denies any liability to the respondent but, if he is liable, there is no dispute as to the amount.

¹ [1964] Que. Q.B. 79.

By the terms of a contract dated October 6, 1959, as modified by a rider dated October 19, 1959, the appellant agreed to pay a commission, for the amount of which judgment has been given against him, in consideration of the respondent effecting a sale of his property to one Simon Cobrin for \$150,000. This sale was carried out in the following manner. The appellant gave to Simon Cobrin an option, dated October 7, 1959, to purchase the property, which contained the following clause:

1966
 JOLICŒUR
 v.
 CENTRALE
 D'IMMEUBLES
 STE-FOYE
 INC.
 ———
 Cartwright J.
 ———

La présente option d'achat vaudra en faveur dudit M. Simon Cobrin ou de toute autre personne par lui désignée;

The rider of October 19, 1959, referred to above, provided:

Attendu que monsieur Cobrin, a de par son option du 7 octobre 1959 le privilège de désigner une autre personne et que cette personne désignée est Jacques Germain;

Je, Ovide Jolicœur, consens et accepte que le prix de vente mentionné de (\$155,000.00) soit réduit à \$150,000.00, vu que monsieur Germain, consent à réduire sa commission d'un montant de \$5,000.00 (Cinq-mille-dollars), le tout sans préjudice aux droits des parties concernées.

On October 23, 1959, two notarial deeds, each a promise of sale of lot 26, were executed, the first from the appellant to Germain for a price of \$150,000 and the second from Germain to Sam Vineberg, Morton Vineberg, Frank Cobrin and Simon Cobrin for a price of \$210,000. The first of these two deeds is signed by the appellant and its final paragraph reads as follows:

La présente promesse de vente est en exécution d'une option signée par monsieur Ovide Jolicœur, le 7 octobre 1959, en faveur de monsieur Simon Cobrin ou de toute personne désignée par lui. Monsieur Simon Cobrin intervenant aux présentes, déclare accepter ledit monsieur Jacques Germain et l'autoriser à se prévaloir de ladite option.

On December 12, 1959, three deeds of sale of lot 26 were passed before the same notary, the first from the appellant to Ovide Jolicœur Inc. for a price of \$103,879.10, the second from Ovide Jolicœur Inc. to Germain for a price of \$150,000, and the third from Germain to Covin Development Corporation (a company formed by the Cobrins and the Vinebergs) for a price of \$210,000. Each of these deeds was signed by the appellant, the first and third in his personal capacity and the second as president of Ovide Jolicœur Inc.

1966
 JOLICŒUR
 v.
 CENTRALE
 D'IMMEUBLES
 STE-FOYE
 INC.
 Cartwright J.

Up to this point it would appear that the respondent as agent of the appellant effected a sale of the latter's property at the price agreed upon and would *prima facie* be entitled to the commission.

In this Court, in answer to the respondent's claim the appellant puts forward two defences. His position is concisely stated in his factum in the following words:

L'objet du litige peut être résumé comme suit :

La Compagnie «La Centrale d'Immeubles Ste-Foye Inc.» a réclamé paiement d'une somme de \$15,581.86 avec intérêt pour une commission sur la vente d'un immeuble de l'appellant-immeuble qui a été effectivement vendu. Cette demande a été contestée. L'appelant retient deux moyens, qui sont les suivants :

Le mandat de vendre s'est terminé lorsque l'intimée, par le truchement de son agent, a acquis les biens qu'elle avait charge de vendre.

Si le mandat ne s'est pas terminé, un profit de \$60,000.00 a été obtenu au détriment de l'appelant, par la revente des biens compensant ainsi la commission d'agent à laquelle elle prétend.

As I read the reasons for judgment in the Courts below the validity of these two defences as a matter of law is not doubted. They have been rejected because it has been found as a matter of fact that neither the respondent nor its agent Germain became the purchaser of the appellant's property or made any profit on its resale. While on the face of the relevant documents Germain, who was acting throughout within the scope of his authority as agent of the respondent, appeared to become the purchaser and to make the profit referred to, the courts below have found that in taking the deed of the property and in reselling he was acting not personally or for his own benefit or that of the respondent but as prête-nom of Cobrin and solely for Cobrin's benefit.

There are clear concurrent findings of fact on this point and there is evidence to support them. In my opinion no sufficient ground has been shewn to warrant our interfering with these findings.

For these reasons I would dismiss the appeal with costs.

LE JUGE FAUTEUX (*dissident*):—L'appelant se pourvoit à l'encontre d'une décision unanime de la Cour du banc de la reine¹. Cette décision confirme un jugement de la

¹ [1964] B.R. 79.

Cour supérieure condamnant l'appelant à payer à l'intimée une somme de \$15,581.86 à titre de commission sur la vente d'un terrain.

1966
 JOLICŒUR
 v.
 CENTRALE
 D'IMMEUBLES
 STE-FOYE
 INC.
 Fauteux J.

A mon avis, et soit dit en toute déférence pour ceux qui entretiennent l'opinion contraire, le jugement *a quo* est bien fondé et ce pour les raisons données par M. le Juge Owen avec l'accord de ses collègues, raisons auxquelles je ne puis utilement ajouter.

Je rejeterais l'appel: avec dépens.

Appel maintenu, les JUGES CARTWRIGHT et FAUTEUX étant dissidents.

Procureur du défendeur, appelant: Guy Hudon, Québec.

Procureurs de la demanderesse, intimée: Bouffard, Turgeon, Larochelle, Amyot, Dery, Choquette & Lesage, Québec.

NOTE DE LA RÉDACTION: Une requête demandant une nouvelle audition de cet appel fut présentée à la Cour le 26 avril 1966 et fut refusée le même jour.