

“Dans l'espèce, le demandeur ne poursuit pas en vertu d'une stipulation, mais simplement comme *quantum meruit* c'est-à-dire qu'il réclame la valeur de services qu'il a rendus en sa qualité d'agent ou courtier en immeuble.

“Si d'après l'usage, cette profession ou ce commerce est reconnu comme devant être rémunéré, le principal est tenu de payer la rémunération ou commission, ce qui d'ailleurs est exprimé formellement dans l'article 1736 C.C. Maintenir que le courtier, le facteur ou l'agent ne peut prouver que par écrit ou commencement de preuve par écrit le fait de la vente et de l'assentiment de son principal, qui lui donne droit à sa commission serait rendre impossible la plupart des transactions commerciales, qui, de nos jours, se font par ces intermédiaires. Mais on a dit de la part du défendeur que la vente d'un immeuble n'était pas un commerce. Il ne me paraît pas nécessaire d'entrer dans la discussion de ce point dès que l'on peut prouver généralement le fait des services professionnels ou commerciaux, qui ont été rendus et de la connaissance du principal, ce qui suffit pour donner droit au courtier de se faire indemniser. Les précédents, qui ont été cités à l'audition contre la doctrine maintenant adoptée me paraissent avoir été rendus dans des espèces différentes. Prenant par exemple la cause de *Lemieux vs Le Séminaire de St-Sulpice*. (1) J'y trouve que l'appelant Lemieux s'était représenté par écrit comme l'agent des personnes, qui voulaient se porter acquéreurs de la propriété, personnes dont il ne disait pas même les noms. La présomption, qui ressort de ce fait serait qu'il était l'agent des acheteurs et non pas l'agent du vendeur. C'est ainsi du reste qu'il a été traité par le représentant du vendeur dans cette transaction. Dans l'espèce actuelle, le défendeur savait que le demandeur était dans le commerce du courtage en immeuble; il a admis lui avoir

(1) 3 D. L. R. 639; 18 R. L. n. s. 434.