

LAPORTE v. DENAULT.

**Preuve testimoniale—Agent d'immeuble—Mandat—
Preuve—Aveu judiciaire—Division de l'aveu—
Commission—Coutume—C. civ., art. 1204, 1233,
1243, 1722.**

1. Le contrat pour la vente à commission d'un immeuble entre un propriétaire et un agent n'est pas un contrat commercial, et ne peut être prouvé par témoins, à moins qu'il y ait un commencement de preuve par écrit. (Jurisprudence constante).

2. L'aveu judiciaire peut être divisé d'après les circonstances, et à la discrétion du tribunal, lorsque la partie contestée de l'aveu est invraisemblable ou combattue par des indices de mauvaise foi, ou par une preuve contraire.

3. D'après une coutume établie, la commission qui doit être payée à un agent d'immeubles, lorsque à la demande d'un vendeur, il lui a trouvé un acheteur, est de deux et demi pour cent sur le prix de vente. (1)

En novembre 1912, le défendeur chargea le demandeur, agent, de vendre son immeuble pour \$19,000, moyennant une commission de 2½ p. c. Ce dernier trouva l'acheteur, M. J.-A. Molleur, qui offrit \$19,000, dont \$4,500 comptant, un certain nombre de lots vacants, et le solde par paiements annuels. Le défendeur refusa et demanda \$21,-

M. le juge Archer.—Cour supérieure.—No 1708.—Montréal, 23 décembre 1913.—Jacques Brousseau, avocat du demandeur.—Désaulniers et Vallée avocats du défendeur.

(1) Cette cause inscrite en Cour de revision a été réglée hors de Cour, le 18 janvier 1915.