

# COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-06-000721-148

DATE : Le 12 avril 2016

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE MARIE-CLAUDE ARMSTRONG, j.c.s.**

---

**LA FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC**

Requérante

Et

**PATRICK JUANÉDA**

Personne désignée

c.

**DUPROPRIO INC.**

Intimée

---

## JUGEMENT D'AUTORISATION D'UNE ACTION COLLECTIVE<sup>1</sup>

---

### APERÇU

[1] Le Tribunal doit décider s'il y a lieu d'autoriser l'action collective proposée par la Fédération des chambres immobilières du Québec (« FCIQ »), visant à enjoindre DuProprio inc. (« DuProprio ») de cesser d'utiliser certains instruments ou campagnes publicitaires véhiculant des informations qui seraient fausses ou trompeuses quant aux avantages de ses services, comparativement à ceux offerts par des courtiers immobiliers (les « courtiers »).

---

<sup>1</sup> Cette affaire ayant été entendue en 2015, les parties ont référé le Tribunal aux anciennes dispositions du Code de procédure civile. Le droit n'ayant pas changé sur les questions abordées dans le présent jugement, ce dernier réfère à la numérotation des dispositions du Code de procédure civile en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

[2] Au Québec, il y a près de 14 000 courtiers titulaires d'un permis de courtage immobilier leur permettant d'œuvrer dans le secteur résidentiel émis par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier (l'« OACIQ »)<sup>2</sup>. La FCIQ demande à agir pour eux.

[3] La FCIQ est un organisme sans but lucratif ayant pour mission et principal objectif de défendre et de promouvoir l'industrie immobilière et la pratique du courtage immobilier au Québec, dans le but d'aider ses membres à accomplir leurs objectifs d'affaires.

[4] Regroupant environ 13 230 courtiers et 1085 agences immobilières à travers la province de Québec, les courtiers membres de la FCIQ représentent approximativement 88% des détenteurs de permis de courtage immobilier émis en vertu de la loi<sup>3</sup>.

[5] La demande d'autorisation d'action collective expose que les activités publicitaires de DuProprio diffusent des informations qui seraient fausses ou trompeuses quant aux services offerts par les courtiers et aux frais qui y sont associés. Il y est également allégué que DuProprio se livrerait à des commentaires désobligeants et dénigrants à l'égard des courtiers.

[6] En utilisant cette publicité, DuProprio violerait la *Loi sur la concurrence (L.c.)*<sup>4</sup>, la *Loi sur la protection du consommateur (L.p.c.)*<sup>5</sup> et commettrait à l'endroit des courtiers une faute civile au sens de l'article 1457 du *Code civil du Québec (C.c.Q.)*.

[7] La FCIQ prétend que DuProprio discrédite et nuit indument aux courtiers, s'engageant ainsi dans une concurrence déloyale et abusive.

[8] Finalement, la FCIQ invoque que les campagnes publicitaires de DuProprio sont diffamatoires et affectent l'image publique des courtiers. L'honneur de la profession de courtier en serait miné et l'intégrité des courtiers, mise en doute.

[9] Elle soutient que les courtiers subissent un préjudice important en raison de ces activités publicitaires et ce, sur tout le territoire du Québec<sup>6</sup>.

[10] Elle recherche uniquement des conclusions en injonction interlocutoire et permanente - et non en dommages - afin que DuPriorio retire de sa publicité les informations que la FCIQ estime fausses ou trompeuses. Ces conclusions se lisent ainsi :

---

<sup>2</sup> Par 130 de la demande d'autorisation.

<sup>3</sup> Par. 133, 135 et 136 de la demande d'autorisation.

<sup>4</sup> L.R.C. (1985), ch. C-34.

<sup>5</sup> RLRQ, c. P-40.1.

<sup>6</sup> Par. 148 de la demande d'autorisation.

- Ordonner la cessation de l'utilisation du chiffre de 5% ou de tout autre montant arbitraire de commission fixe dans ses campagnes publicitaires à titre de base comparative pour le prix de ses services;
- Ordonner le retrait de son site internet de la page du calculateur d'économie;
- Ordonner le retrait de son site internet et de toute campagne de publicité de toute référence à une garantie d'économie quelconque de la part de DuProprio;
- Ordonner le retrait de toute référence à un quantum spécifique d'économies soi-disant réalisées par des consommateurs, tant sur son site internet que dans toute campagne de publicité;
- Ordonner le retrait de son site internet de l'argumentaire intitulé « Mythes et réalités » et du « Quiz DuProprio »;
- Ordonner le retrait de son site internet, et de tout autre médium, des capsules vidéo intitulées « DuProprio, vendre une maison sans commission », « Campagne publicitaire télé DuProprio – Les moments cocasses », « DuProprio c'est mon choix : qu'on le respecte ! » et « Testez vos connaissances en immobilier avec DuProprio » et en interdire la diffusion.

## LE CONTEXTE

[11] Il est admis de part et d'autre que cette action s'inscrit dans un contexte de vive concurrence commerciale entre les parties.

[12] Il est également admis qu'en 2013, suite à une demande de la FCIQ, le Bureau de la concurrence du Canada amorce une enquête concernant les publicités de DuProprio<sup>7</sup>, sur la base des articles 52 et 74.01 de la *L.c.*<sup>8</sup>.

[13] Le 20 février 2014, le Bureau de la concurrence du Canada informe la FCIQ que l'enquête concernant les allégations de pratiques commerciales trompeuses faites par

---

<sup>7</sup> Voir lettre du 19 septembre 2013 de la Sous-commissaire adjointe intérimaire de la Direction des pratiques loyales des affaires du Bureau de la concurrence du Canada.

<sup>8</sup> **Art. 52(1) L.c.** : Nul ne peut, de quelque manière que ce soit, aux fins de promouvoir directement ou indirectement soit la fourniture ou l'utilisation d'un produit, soit des intérêts commerciaux quelconques, donner au public, sciemment ou sans se soucier des conséquences, des indications fausses ou trompeuses sur un point important. **Art. 74.01 L.c.** : Est susceptible d'examen le comportement de quiconque donne au public, de quelque manière que ce soit, aux fins de promouvoir directement ou indirectement soit la fourniture ou l'usage d'un produit, soit des intérêts commerciaux quelconques : **a)** ou bien des indications fausses ou trompeuses sur un point important; (...).

DuProprio ne sera pas poursuivie et ce, en raison de ses priorités et ressources actuelles<sup>9</sup>.

[14] Néanmoins, dans une lettre du 16 décembre 2013<sup>10</sup>, il précise que suivant les plaintes reçues quant au contenu de certains messages publicitaires de DuProprio, il pourrait y avoir transgression de la *Loi sur la concurrence*. Dans cette correspondance, le Bureau de la concurrence incite DuProprio à revoir le contenu de ses publicités et l'informe des moyens dont il dispose pour régler les problèmes qui sont portés à son attention.

[15] Selon DuProprio, ses activités publicitaires ne sont pas l'objet véritable de l'action collective proposée, mais plutôt un prétexte mis de l'avant par la FCIQ pour l'accabler et tenter d'en tirer avantage.

## LA POSITION DES PARTIES

### • *La FCIQ*

[16] La FCIQ soutient que la rivalité commerciale entre les parties n'est pas pertinente aux fins de décider de l'autorisation de l'action.

[17] Essentiellement, elle invoque que DuProprio serait responsable des faits suivants, qui donneraient ouverture au recours collectif proposé :

- a) elle se livre à des opérations de simili-courtage sans être titulaire d'un permis de l'OACIQ;
- b) elle induit les consommateurs québécois en erreur sur les soi-disant économies associées à ses services, ainsi que sur les prétendus avantages de ses services immobiliers comparativement à ceux des courtiers en immeuble;
- c) elle offre une pseudo-garantie d'économies destinée à leurrer le public;
- d) elle omet sciemment de divulguer certains coûts associés à ses services;
- e) elle utilise des témoignages de clients erronés ou trompeurs à des fins publicitaires et dénigrants pour les courtiers en immeuble.

[18] La FCIQ indique que les principales questions de fait et de droit à traiter collectivement, si le recours était autorisé, sont les suivantes:

- i) est-ce que les publicités diffusées par DuProprio sont trompeuses et/ou constituent une fausse représentation ?

---

<sup>9</sup> Voir lettre du 20 février 2014 de la Sous-Commissaire à la Direction générale des pratiques loyales des affaires du Bureau de la concurrence du Canada.

<sup>10</sup> Pièce **JR-12**.

ii) est-ce que les publicités diffusées par DuProprio contreviennent aux articles 52(1) et 74.01 de la *L.c.* ou à l'article 219 de la *L.p.c.*?<sup>11</sup>

iii) est-ce que le fait de diffuser des publicités trompeuses par DuProprio constitue une faute au sens de l'article 1457 C.c.Q. à l'égard des courtiers immobiliers du Québec ?

iv) est-ce que les courtiers immobiliers subissent un préjudice découlant de telle faute ?

v) est-ce qu'il y a lieu pour la cour d'émettre une injonction interlocutoire et permanente à l'encontre de DuProprio afin de mettre un terme aux publicités trompeuses ?

vi) est-ce que le fait de dénigrer les courtiers immobiliers et leur travail par DuProprio constitue une faute au sens de l'article 1457 C.c.Q. à l'égard des courtiers immobiliers du Québec ?

vii) est-ce que les courtiers immobiliers subissent un préjudice découlant de telle faute ?

• **DuProprio**

[19] DuProprio soutient que l'action collective proposée ne devrait pas être autorisée puisque la FCIQ détournerait ainsi l'objectif social de l'action collective au profit d'une stratégie purement commerciale.

[20] Elle plaide que la demande de la FCIQ ne respecte pas les critères requis pour autoriser une action collective. Ses motifs de contestation sont les suivants<sup>12</sup> :

1. L'absence d'apparence de droit (art. 575 b) C.c.Q.) et, plus précisément :

- l'absence d'intérêt suffisant de la FCIQ en ce qui a trait à la *L.p.c.*;
- l'absence de chance de succès du recours statutoire en vertu de la *L.c.*;
- l'omission de démontrer de façon préliminaire un réel préjudice;
- l'absence de causalité entre la faute imputée et le préjudice allégué;
- le vice fondamental résultant de l'imprécision de l'action personnelle de la personne désignée;

<sup>11</sup> Art. 219 *L.p.c.* : Aucun commerçant, fabricant ou publicitaire ne peut, par quelque moyen que ce soit, faire une représentation fausse ou trompeuse à un consommateur.

<sup>12</sup> Tels qu'ils se retrouvent au plan d'argumentation de DuProprio, ici légèrement remaniés ou reformulés par le Tribunal à des fins de présentation pour le présent jugement.

2. La composition du groupe n'exige pas une action collective (art. 575 c) C.c.Q.), pour les raisons suivantes :
- cette composition ne rend pas difficile l'application du mandat (art. 91 C.p.c.) ou la jonction d'instance (art. 210 C.p.c.);
  - puisque l'action ne comporte aucune demande pécuniaire, un recours individuel pourrait être entrepris et, s'il est accueilli, avoir un effet à l'égard de tous et, à ce titre, il ne serait même pas nécessaire de recourir au mandat ou à la jonction d'instance;
3. Une demande d'injonction non-accompagnée d'une demande en dommages serait clairement incompatible avec le véhicule procédural de l'action collective;
4. Le droit de retrait des membres (art. 580 C.p.c.) serait inefficace puisqu'un jugement ordonnant le retrait de certaines publicités de DuProprio aurait effet à l'égard de tous les membres du groupe proposé;
5. L'action collective en l'espèce contreviendrait au principe de la proportionnalité en imposant une procédure plus lourde et des frais plus importants pour chacune des parties.

## LES PRINCIPALES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES PERTINENTES

[21] L'adjudication de la présente demande d'autorisation implique essentiellement de considérer les dispositions législatives dont le texte est le suivant :

### **Critères d'autorisation d'une action collective (*Code de procédure civile du Québec (« C.p.c. »)*)**

**574.** Une personne ne peut exercer l'action collective qu'avec l'autorisation préalable du tribunal.

La demande d'autorisation indique les faits qui y donnent ouverture et la nature de l'action et décrit le groupe pour le compte duquel la personne entend agir. Elle est signifiée, avec un avis d'au moins 30 jours de la date de sa présentation, à celui contre qui elle entend exercer l'action collective.

La demande d'autorisation ne peut être contestée qu'oralement et le tribunal peut permettre la présentation d'une preuve appropriée.

**575.** Le tribunal autorise l'exercice de l'action collective et attribue le statut de représentant au membre qu'il désigne s'il est d'avis que:

- 1° les demandes des membres soulèvent des questions de droit ou de fait identiques, similaires ou connexes;
- 2° les faits allégués paraissent justifier les conclusions recherchées;
- 3° la composition du groupe rend difficile ou peu pratique l'application des règles sur le mandat d'ester en justice pour le compte d'autrui ou sur la jonction d'instance;

4° le membre auquel il entend attribuer le statut de représentant est en mesure d'assurer une représentation adéquate des membres.

**576.** Le jugement d'autorisation décrit le groupe dont les membres seront liés par le jugement et désigne le représentant; il identifie les principales questions qui seront traitées collectivement et les conclusions recherchées qui s'y rattachent. Le cas échéant, il décrit les sous-groupes constitués et détermine le district dans lequel l'action sera introduite.

Il ordonne la publication d'un avis aux membres; il peut aussi ordonner au représentant ou à une partie de rendre accessible aux membres de l'information sur l'action notamment par l'ouverture d'un site Internet.

Le jugement détermine également la date après laquelle un membre ne pourra plus s'exclure du groupe. Le délai d'exclusion ne peut être fixé à moins de 30 jours ni à plus de six mois après la date de l'avis aux membres. Ce délai est de rigueur; néanmoins, un membre peut, avec la permission du tribunal, s'exclure après ce délai s'il démontre qu'il a été, en fait, dans l'impossibilité d'agir plus tôt.

#### **La faute civile (*Code civil du Québec (« C.c.Q. »*)**

**1457.** Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde.

#### **Loi sur la concurrence (*L.R.C. (1985), ch. C-34*)**

**36 (1).** Toute personne qui a subi une perte ou des dommages par suite :

- a)** soit d'un comportement allant à l'encontre d'une disposition de la partie VI;
- b)** soit du défaut d'une personne d'obtempérer à une ordonnance rendue par le Tribunal ou un autre tribunal en vertu de la présente loi,

peut, devant tout tribunal compétent, réclamer et recouvrer de la personne qui a eu un tel comportement ou n'a pas obtempéré à l'ordonnance une somme égale au montant de la perte ou des dommages qu'elle est reconnue avoir subis, ainsi que toute somme supplémentaire que le tribunal peut fixer et qui n'excède pas le coût total, pour elle, de toute enquête relativement à l'affaire et des procédures engagées en vertu du présent article.

**52 (1).** Nul ne peut, de quelque manière que ce soit, aux fins de promouvoir directement ou indirectement soit la fourniture ou l'utilisation d'un produit, soit des intérêts commerciaux quelconques, donner au public, sciemment ou sans se soucier des conséquences, des indications fausses ou trompeuses sur un point important.

**74.01 (1)** Est susceptible d'examen le comportement de quiconque donne au public, de quelque manière que ce soit, aux fins de promouvoir directement ou indirectement soit la fourniture ou l'usage d'un produit, soit des intérêts commerciaux quelconques :

- a) ou bien des indications fausses ou trompeuses sur un point important;
- b) ou bien, sous la forme d'une déclaration ou d'une garantie visant le rendement, l'efficacité ou la durée utile d'un produit, des indications qui ne se fondent pas sur une épreuve suffisante et appropriée, dont la preuve incombe à la personne qui donne les indications;

c) ou bien des indications sous une forme qui fait croire qu'il s'agit :

(i) soit d'une garantie de produit,

(ii) soit d'une promesse de remplacer, entretenir ou réparer tout ou partie d'un article ou de fournir de nouveau ou continuer à fournir un service jusqu'à l'obtention du résultat spécifié, si cette forme de prétendue garantie ou promesse est trompeuse d'une façon importante ou s'il n'y a aucun espoir raisonnable qu'elle sera respectée.

***Loi sur la protection du consommateur (RLRQ, c. P-40.1)***

**219.** Aucun commerçant, fabricant ou publicitaire ne peut, par quelque moyen que ce soit, faire une représentation fausse ou trompeuse à un consommateur.

## **ANALYSE ET DISCUSSION**

### ***1. Les principes applicables à l'autorisation d'une action collective***

[22] En tant que véhicule procédural, l'action collective poursuit divers objectifs dont notamment celui de faciliter l'accès à la justice, de modifier des comportements préjudiciables et d'économiser des ressources judiciaires<sup>13</sup>.

[23] Au moment de l'autorisation, tenant pour avérés les faits allégués<sup>14</sup>, le rôle du juge consiste à assurer une fonction de filtrage afin d'éviter que des parties défenderesses aient à contester sur le fond des réclamations insoutenables<sup>15</sup>. Serait ainsi écartée une action manifestement frivole ou mal fondée<sup>16</sup>, qui ne présente pas une apparence sérieuse de droit et dont les faits allégués, tenus pour avérés, seraient moins probables que leur inexistence<sup>17</sup>.

[24] Il s'agit donc, pour décider de la présente requête en autorisation, de déterminer si l'action collective proposée par la FCIQ rencontre les critères d'autorisation formulés à l'article 575 C.p.c., tout en s'assurant que le recours n'est pas voué à l'échec.

[25] À l'étape de l'autorisation, le Tribunal n'a pas à se prononcer sur le bien fondé des conclusions recherchées par la FCIQ.

<sup>13</sup> *Vivendi Canada Inc. c. Dell'Aniello*, [2014] 1 R.C.S. 3, par. 1.

<sup>14</sup> *Infineon Technologies AG c. Option Consommateurs*, [2013] 3 R.C.S. 600, par.67.

<sup>15</sup> *Ibid*, note 13, par. 37 et note 14, par. 59 et 61.

<sup>16</sup> *Rouleau c. Canada (procureur général)*, J.E. 98-25 (C.A.).

<sup>17</sup> Denis FERLAND et BENOÎT EMERY, *Précis de procédures civil du Québec*, Vol. 2, 5<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2015, p.637 à 639.

## 2. *Les faits qui donnent ouverture à l'action et la nature de celle-ci*

[26] L'article 574 C.p.c. prévoit que la demande d'autorisation indique les faits qui y donnent ouverture et la nature de l'action recherchée.

[27] A cet égard, précisons que sont considérés par le Tribunal, les faits contenus dans la demande, dans les pièces au soutien de celle-ci ou dans la preuve autorisée en vertu de l'article 574 C.p.c., exempts d'artifice littéraire ou de spéculation<sup>18</sup>.

[28] En l'espèce, la FCIQ regroupe les faits reprochés à DuProprio en six catégories, chacune d'elles faisant l'objet d'exemples qu'elle identifie dans sa procédure ou qu'elle documente au moyen des pièces. Ces catégories sont les suivantes :

1. Fausses représentations sur les économies soi-disant réalisées;
2. Pseudo-garantie d'économie destinée à leurrer le public;
3. Coûts sciemment laissés dans l'ombre;
4. Autres représentations trompeuses;
5. Témoignages de clients erronés ou utilisés de façon trompeuse;
6. Dénigrement systématique des courtiers immobiliers.

[29] Les informations que la FCIQ qualifie de fausses ou trompeuses apparaissent effectivement de certains instruments publicitaires utilisés par DuProprio. Il s'agit des pièces suivantes :

Pièce **R-1** concernant la garantie d'économie de DuProprio;

Pièce **R-2** concernant l'économie en commission réalisée par les clients de DuProprio en présumant une commission de 5% payable au courtier;

Pièce **R-5** où il est représenté qu'avec DuProprio, le client empochera la pleine valeur de sa propriété en n'ayant pas de commission à payer;

Pièce **R-6** illustrant le calculateur d'économie de commission intégré aux publicités en ligne de DuProprio pour lequel la commission est établie de manière uniforme selon un taux de 5%;

Pièce **R-7**, soit un courriel explicatif d'un courtier mentionnant un taux moyen de commission de 3,84%;

---

<sup>18</sup> *Option consommateurs c. Bell Mobilité*, [2008] QCCA 2201, par. 37; *Option consommateurs c. Merck Canada inc.*, [2011] QCCS 3447, par. 66, (appel rejeté, [2013] QCCA 57).

Pièces **R-9, R-11 et R-12**, soit respectivement un feuillet, un extrait du site de DuProprio et une de ses vidéos promotionnelles selon lesquels, notamment, aucune protection juridique ne serait offerte en faisant affaires avec un courtier et que de transiger avec un courtier ne protège pas en cas de vice caché, alors que la FCIQ prétend que plusieurs courtiers proposent une telle protection dans leur offre de services : voir les pièces **R-14 à R-16** illustrant des programmes de protection offerts par des firmes de courtage;

Pièces **R-17 et R-18** *en liasse* qui démontreraient que DuProprio diffuse des économies « gonflées » résultant de l'utilisation d'un prix de vente « supérieur » à celui obtenu par ses clients comparativement au prix « réel » tel qu'inscrit au registre foncier;

Pièces **R-21, R-22 et R-23**, soit des capsules vidéo mises en ligne par DuProprio qui véhiculeraient que les courtiers sont inutiles, dévaloriseraient leur travail, les dépeindraient de façon grotesque ou insinueraient qu'avec un courtier, le vendeur perdrait le contrôle de sa vente.

[30] Ainsi, il appert que les éléments factuels dénoncés par la FCIQ au soutien de sa demande d'autorisation existent, ne sont ni futiles ni frivoles et portent sur des aspects importants des services et frais associés aux activités des courtiers.

[31] La FCIQ soutient que les faits reprochés causent un préjudice certain, personnel et individuel à chacun des courtiers québécois en portant atteinte à leur honneur et leur intégrité, et en diffusant à leur égard des propos vexatoires et diffamatoires<sup>19</sup>.

[32] Conséquemment, les membres du groupe proposé auraient tous un intérêt à ce que les fausses représentations de DuProprio cessent à leur endroit.

### ***3. L'action soulève des questions de droit et de faits identiques, similaires ou connexes***

[33] DuProprio ne formule aucune contestation relativement à l'exigence du premier paragraphe de l'article 575 C.p.c. qui énonce que la demande des membres doit soulever des questions de droit ou de fait identiques, similaires ou connexes.

[34] Examinons néanmoins la question.

[35] La FCIQ soumet que les faits reprochés à DuProprio visent les courtiers collectivement, leur travail ou leurs frais professionnels sans faire de distinction entre l'offre de services, le modèle d'affaires de chacun ou de certains d'entre eux, ou le territoire où ils exercent leurs activités.

[36] À ce titre, la FCIQ plaide, avec raison, que la présence d'une seule question de droit identique, similaire ou connexe est suffisante<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup> Par. 128 de la demande d'autorisation.

<sup>20</sup> *Infineon Technologies AG c. Option consommateurs*, [2013], CSC 59, par.72.

[37] Par ailleurs, il n'est pas requis que chaque membre du groupe présente une position identique ou similaire quant au défendeur ou au préjudice subi<sup>21</sup>, ni que les réponses à la question commune soient les mêmes<sup>22</sup>.

[38] En l'occurrence, il s'agit de déterminer si la publicité reprochée à DuProprio viole une loi ou constitue une faute au sens de l'article 1457 C.c.Q., et s'il en résulte un préjudice pour les courtiers.

[39] Le Tribunal peut adopter une conception souple de l'intérêt commun liant les membres du groupe<sup>23</sup> aux fins de déterminer l'existence de la faute et d'évaluer si le remède recherché – soit d'ordonner le retrait des instruments publicitaires identifiés – est approprié.

[40] La demande, telle que présentée, satisfait aux exigences du premier paragraphe de l'article 575 C.p.c.

#### **4. L'apparence de droit**

[41] En vertu du second paragraphe de l'article 575 C.p.c., le Tribunal doit s'assurer que les faits allégués paraissent justifier les conclusions recherchées.

[42] Bien que le fardeau en demande demeure léger, la FCIQ ne peut se limiter à affirmer que parce qu'il existe une faute, un préjudice en découle nécessairement.

[43] Ceci dit, ce fardeau n'exige pas non plus la démonstration d'une probabilité de la faute ou du préjudice allégués<sup>24</sup>.

[44] En l'espèce, la demande d'autorisation évoque la commission d'une faute au sens de l'article 1457 C.c.Q.

[45] Dans l'affaire *Bou Malhab c. Diffusion Métromédia CMR*<sup>25</sup>, la Cour suprême indique que la faute correspond à une conduite s'écartant de la norme de comportement qu'adopterait une personne raisonnable et qu'un comportement attentatoire à un droit individuel protégé n'est pas nécessairement constitutif d'une faute civile. Il faut que l'atteinte résulte en soi en une violation de la norme objective prévue par l'article 1457 C.c.Q. qui est celle d'une personne raisonnable et qu'aucun autre motif n'empêche de conclure à la présence d'une faute (par exemple, l'existence d'une immunité ou la prise en compte de droits concurrents, tel la liberté d'expression).

---

<sup>21</sup> *Ibid*, note 20, par 73.

<sup>22</sup> *Ibid*, note 13, par. 51.

<sup>23</sup> Pierre-Claude LAFOND, *Le recours collectif comme voie d'accès à la justice pour les consommateurs*, Montréal, Éditions Thémis, (1996), p. 408.

<sup>24</sup> *Harmegnies c. Toyota Canada inc.* [2008] QCCA 380, par. 44 et ss.

<sup>25</sup> [2011] 1 RCS 214, par. 24.

[46] Dans cette même décision, la Cour suprême énonce que c'est à travers les yeux du citoyen ordinaire qu'est évalué le préjudice résultant de la diffamation<sup>26</sup>. Cette évaluation relève du mérite de l'affaire.

[47] La Cour suprême précise aussi que même si les membres d'un groupe sont visés par des propos portant sur le groupe, il leur faut démontrer une atteinte personnelle à la réputation pour établir leur droit à l'indemnisation<sup>27</sup>.

[48] Or, ici, la FCIQ ne recherche aucune indemnisation pour les membres du groupe, mais uniquement la cessation de l'utilisation ou le retrait de certaines publicités ou instruments publicitaires de DuProprio.

[49] La question est plutôt de savoir si la FCIQ peut, dans le cadre d'une action collective, se limiter à une demande d'injonction sans réclamation de dommages.

[50] Contrairement à ce que plaide DuProprio, les allégations de la demande d'autorisation sont à prime abord sérieuses. Elles s'appuient sur des éléments factuels clairement identifiés et documentés quant à la faute, et sur les affirmations de la personne désignée quant au préjudice allégué et ce, tant sur une base individuelle que pour le groupe.

[51] A cet égard, M. Patrick Juanéda, personne désignée, invoque les préjudices directs et immédiats suivants<sup>28</sup>:

- les représentations de DuProprio valorisent indument les services de DuProprio et dénigrent injustement la valeur des services des courtiers, incluant lui-même;
- les propos diffamatoires et vexatoire de DuProprio envers l'industrie du courtage immobilier l'affectent personnellement à titre de courtier et lui portent ombrage;
- les représentations trompeuses de DuProprio portent directement atteinte à ses droits.

[52] Ces allégations ne sont ni vagues, ni basées purement sur des opinions ou des spéculations.

[53] Considérant les pièces au soutien de la demande d'autorisation, notamment celles dont il est question au paragraphe 29 ci-dessus, il appert que l'action proposée n'est pas une demande insoutenable.

[54] Si les faits reprochés à DuProprio s'avèrent constituer une faute civile après l'examen au mérite, les conclusions demandant le retrait des instruments publicitaires de DuProprio paraissent justifiées par les faits allégués.

---

<sup>26</sup> *Ibid* note 25, par. 30.

<sup>27</sup> *Ibid* note 25, par. 49.

<sup>28</sup> Par. 113 à 123 de la demande d'autorisation.

[55] Finalement, la FCIQ allègue que c'est en toute connaissance de cause que DuProprio donne des informations fausses ou trompeuses dans sa publicité<sup>29</sup>. Elle invoque également que DuProprio continue de ce faire malgré que le Bureau de la concurrence du Canada l'ait informée le 16 décembre 2013 que le contenu de certains de ses messages publicitaires pourrait transgresser la *L.c.*, et l'ait incitée à revoir le contenu de ses publicités<sup>30</sup>.

[56] Bien que l'article 52 *L.c.*, de par sa nature pénale, exige la preuve de l'intention de tromper (*mens rea*), le Tribunal retient que l'action collective proposée s'appuie sur la notion de faute civile.

[57] En effet, pour les motifs exposés ci-dessous, il y a lieu d'exclure en l'espèce un recours basé sur la *L.c.* ou la *L.p.c.*

[58] Conséquemment, le fardeau de preuve de la FCIQ est celui de la balance des probabilités.

- ***L'absence d'intérêt en ce qui a trait à la Loi sur la protection du consommateur (L.p.c.)***

[59] DuProprio a raison de soulever l'absence d'intérêt suffisant de la FCIQ en ce qui a trait à la *L.p.c.*

[60] En effet, seuls les consommateurs, le directeur des poursuites criminelles et pénales et le Procureur général du Québec, le président de l'Office de la protection du consommateur ou toute association ayant pour mission la protection du consommateur possèdent l'intérêt suffisant pour instituer une demande basée sur la *L.p.c.*<sup>31</sup>.

[61] La FCIQ agit ici à titre d'association commerciale regroupant des courtiers<sup>32</sup>. La personne désignée, M. Patrick Juanéda (président de la FCIQ) ainsi que les membres du groupe visé par la demande, sont des courtiers et c'est spécifiquement en raison de cette qualité qu'ils sont intéressés à la demande.

[62] Bien que la FCIQ invoque que les informations dites fausses ou trompeuses induiraient les consommateurs en erreur, l'objet principal de la poursuite est de protéger les droits et intérêts des courtiers, le cas échéant, et non ceux des consommateurs.

---

<sup>29</sup> Par. 9 de la demande d'autorisation.

<sup>30</sup> Pièce **JR-12**.

<sup>31</sup> *Richard c. Time inc.*, [2012] 1 R.C.S. 265, par. 42.

<sup>32</sup> Plan d'argumentation de la FCIQ, p. 14.

**• L'action collective recherchant des conclusions de nature purement injonctive**

[63] De manière générale, DuProprio invoque que la recherche de conclusions de nature purement injonctive, comme en l'espèce, serait un exercice voué à l'échec dans le cadre d'une action collective et que d'ailleurs, il n'existerait aucun précédent jurisprudentiel québécois soutenant une telle démarche.

[64] A cet égard, soulignons d'entrée de jeu que des actions collectives comportant des conclusions en dommages et en injonction ont déjà été autorisées<sup>33</sup>.

[65] Notamment, l'arrêt *Nadon* rendu par la Cour d'appel, statue qu'un recours demandant une injonction et des dommages ne saurait être écarté d'emblée à l'étape de l'autorisation. Ce n'est que si la demande est manifestement mal fondée compte tenu des faits allégués, que l'autorisation sera refusée<sup>34</sup>.

[66] La Cour d'appel a également écrit, dans une autre affaire, qu'au stade de l'autorisation, le recours en injonction ne peut être écarté au seul motif qu'il n'est pas nécessaire de former un groupe pour demander un tel redressement<sup>35</sup>.

[67] Certains auteurs, s'appuyant, entre autres, sur la dissidence formulée par l'Honorable Juge Otis dans l'arrêt *Citoyens pour une qualité de vie*<sup>36</sup>, opinent qu'il n'existerait aucune entrave à l'autorisation d'un recours qui ne comprendrait que des conclusions injonctives<sup>37</sup>.

[68] Dans l'arrêt *Citoyens pour une qualité de vie*, Madame la Juge Otis s'exprime comme suit :

[53] Plus particulièrement, dans le cadre d'un recours collectif, les tribunaux ont maintes fois permis, au stade de l'autorisation, le recours à l'injonction pour contrer les troubles de voisinage. S'il est une voie de redressement qui permette que l'on corrige, avec efficacité, les atteintes importantes au principe du bon voisinage, c'est bien l'injonction. Exercée par la voie du recours collectif, la procédure sera plus efficace, mieux ciblée et rencontrera les objectifs généraux de l'accès à la justice. De plus, en évitant la multiplicité des recours, l'injonction collective économisera les ressources judiciaires et favorisera la stabilité du droit [...]<sup>38</sup>.

<sup>33</sup> Voir, entre autres, *Carrier c. Québec (Procureur général)*, 2011 QCCA 1231; *Association des journalistes indépendants du Québec (AJIQ-CSN) c. Journal Voir*, 2010 QCCS 1574; *Dupuis-Déri c. Montréal (Ville de)*, 2007 QCCS 3896; *Regroupement des citoyens du quartier St-Georges inc. c. Alcoa Canada Ltée*, 2007 QCCS 2691.

<sup>34</sup> *Nadon c. Anjou (Ville d')*, [1994] R.J.Q. 1823, p.10 et 11.

<sup>35</sup> *Citoyens pour une qualité de vie c. Aéroports de Montréal*, [2007] QCCA 1274, par. 51, 93 et 94.

<sup>36</sup> *Ibid*, note 35.

<sup>37</sup> Vincent DE L'ÉTOILE et Chantal CHÂTELAIN, « L'injonction collective : le recours collectif et l'injonction, un mariage heureux? », (2011) 70 *R. du B.* 63-96.

<sup>38</sup> *Ibid*, note 35, par. 53.

[69] Soulignons que dans cet arrêt, tous les juges de la Cour s'entendent quant à la possibilité que des conclusions injonctives soient prévues à l'action, en invoquant cependant des motifs différents. En effet, alors que la majorité insiste sur la connexité des demandes en injonction et en dommages, la juge dissidente ne fait mot d'une telle exigence<sup>39</sup>.

[70] Il importe également de spécifier que la demande d'autorisation dans cette autre affaire a été rejetée pour des motifs non reliés aux conclusions demandées, mais ayant trait à la composition inadéquate du groupe.

[71] Commentant cette décision, les auteurs Vincent De L'Étoile et Chantal Châtelain, cette dernière étant maintenant juge à la Cour supérieure, indiquent ce qui suit:

[...] les tribunaux québécois n'ont toutefois émis que peu de commentaires ou de justifications concernant la nécessité d'un lien de connexité entre les conclusions recherchées en dommages-intérêts et l'approbation de conclusions en injonction dans le cadre de l'analyse du critère de l'article 1003b) du Code de procédure civile [maintenant art. 575 par. 2 C.p.c.].

Alors que le moyen de procédure qu'est le recours collectif ne saurait faire de distinction quant au type de recours entrepris, et alors qu'une demande en injonction permanente puisse aisément être entreprise seule, sans conclusion accessoire en dommages-intérêts, il nous appert que la nécessité que l'injonction collective soit toujours adjointe de conclusions recherchées en dommages-intérêts ne saurait être soutenue ni justifiée dans le cadre de l'analyse du critère de l'article 1003b) du Code de procédure civile [maintenant art. 575 par. 2 C.p.c.]<sup>40</sup>.

[72] Cette exigence supplémentaire de complémentarité entre les conclusions en dommages et en injonction peut difficilement se justifier, d'autant plus que la Cour suprême a récemment insisté sur le caractère exhaustif des critères énoncés par le *Code de procédure civile* pour l'analyse de l'autorisation de l'action<sup>41</sup>.

[73] Il ne saurait non plus être question de refuser, au nom du principe de la proportionnalité, d'autoriser une action collective qui, par ailleurs, respecte les critères de l'article 575 C.p.c.

[74] En effet, tel que l'indique la Cour d'appel, le principe de proportionnalité (art. 18 C.p.c.) n'introduit pas en droit québécois un principe accepté dans d'autres systèmes canadiens et exigeant de démontrer que l'action collective, pour être autorisée, s'avère la procédure la plus appropriée ou le meilleur moyen de vider les questions communes<sup>42</sup>.

---

<sup>39</sup> *Ibid*, note 35, par.94.

<sup>40</sup> *Ibid*, note 37, p. 85.

<sup>41</sup> *Ibid*, note 13, par. 68.

<sup>42</sup> *Apple Canada Inc. c. St-Germain*, [2010] QCCA 1376, par.57.

[75] Ainsi, l'état actuel du droit québécois ne présente aucune entrave formelle à l'autorisation d'une action collective dans laquelle les seules réparations demandées sont des conclusions en injonction.

[76] Conséquemment, rien ne justifie d'affirmer qu'une action collective ne peut être autorisée lorsque les conclusions recherchées sont uniquement de nature injonctive. Les principales autorités ayant traité du sujet indiquent plutôt la possibilité de recourir à l'action collective pour l'obtention d'une injonction, lorsque les critères d'autorisation sont respectés. Les jugements ayant refusé l'autorisation pour des demandes injonctives l'ont été au motif que l'ensemble des critères de l'article 575 C.p.c. n'étaient pas respectés.

- ***L'art. 36 L.c. ne prévoit pas de conclusion en injonction***

[77] L'impossibilité d'obtenir une injonction permanente au motif que l'article 36 *L.c.* ne prévoit pas ce type de recours, n'est pas fatal à la présente demande d'autorisation.

[78] L'article 36 *L.c.* permet un recours statutaire en dommages et exclurait le recours à l'injonction permanente<sup>43</sup>. Toutefois, la *L.c.* n'empêche pas l'exercice d'autres recours existants basés sur la faute civile.

[79] Le Tribunal constate que la FCIQ demande que cesse la diffusion des informations dites fausses ou trompeuses au moyen d'injonctions interlocutoires et permanentes, sans demander l'octroi de dommages. C'est la faute civile au sens de l'article 1457 C.c.Q. qui soutient l'action collective dont on demande l'autorisation.

[80] Or, cet article 1457 C.c.Q. permet le recours en injonction dans la mesure où tous les éléments de preuve sont démontrés et que les critères requis en matière d'injonction sont respectés.

[81] La Cour supérieure du Québec possède indéniablement le pouvoir inhérent d'émettre des injonctions provisoires, interlocutoires et permanentes (art. 509 et ss C.p.c.).

[82] Mentionnons incidemment que la FCIQ plaide que, par sa demande en injonction, elle recherche une exécution en nature au sens de l'article 1601 C.c.Q.<sup>44</sup> Ainsi, l'obligation de *DuProprio* qui résulterait de l'application du jugement au mérite

---

<sup>43</sup> L'auteur Karounga Diawara opine que le recours à l'injonction permanente n'est pas ouvert dans le cadre d'une action en vertu de l'article 36 *L.c.* Il se réfère à la décision rendue par la Cour fédérale dans *Bédard c. Kellogg Canada Inc.* [2007] CF 516, et précise que la jurisprudence est demeurée constante sur ce point. Voir Karounga DIAWARA, *Droit de la concurrence, aspects théoriques et appliqués*, Éditions Yvon Blais, Montréal, 2015, p.183.

<sup>44</sup> Art. 1601 C.c.Q. : Le créancier, dans les cas qui le permettent, peut demander que le débiteur soit forcé d'exécuter en nature l'obligation.

sanctionnant la faute serait de cesser de faire usage de la publicité à l'origine de la faute.

[83] Il n'y a donc pas lieu de refuser l'autorisation au seul motif qu'une injonction permanente basée sur l'article 36 *L.c.* serait irrecevable.

- **La démonstration préliminaire d'un préjudice réel**

[84] DuProprio ne prétend pas que l'action collective basée sur l'article 1457 C.c.Q. et sur l'article 52(1) *L.c.* serait vouée à l'échec.

[85] Elle soumet toutefois que la demande en autorisation ne comporte que des allégations vagues et insuffisantes quant au préjudice subi par les membres.

[86] Or, la FCIQ allègue que les agissements de DuProprio mineraient l'intégrité des membres du groupe, nuiraient à l'image auprès du public, porteraient atteinte à leur honneur et à leur réputation, et les discréditeraient indument comme concurrents<sup>45</sup>.

[87] La demande d'autorisation fait état que la personne désignée, M. Patrick Juanéda, subirait un préjudice personnel direct et immédiat en raison des publicités dites fausses ou trompeuses de DuProprio.

[88] M. Juanéda possède l'agence immobilière Via Capitale Rive Nord qui regroupe 121 courtiers dont lui-même. Ceux-ci ne percevraient pas systématiquement un taux uniforme de commission de 5% et leurs clients bénéficieraient de programmes de protection<sup>46</sup>.

[89] La nature du préjudice allégué pour les membres du groupe ou pour la personne désignée est suffisante au stade de l'autorisation, même si de par sa nature même ou en raison d'autres circonstances, le préjudice peut s'avérer difficile à quantifier<sup>47</sup>.

[90] Par ailleurs, ce ne sont pas des dommages qui sont recherchés, mais une ordonnance pour que cesse l'utilisation d'instruments publicitaires qui seraient faux, trompeurs ou dénigrants. Conséquemment, c'est au moment de l'action au mérite qu'il reviendra au Tribunal d'évaluer si un préjudice aura été démontré de manière probante, aux fins de vérifier si les critères pour l'émission d'une injonction permanente sont respectés en l'espèce.

[91] Le Tribunal ne peut conclure à ce stade-ci à l'inexistence de tout préjudice menant à une absence d'apparence de droit.

---

<sup>45</sup> Par. 109, 110 et 111 de la demande d'autorisation.

<sup>46</sup> Par. 116 à 123 de la demande d'autorisation.

<sup>47</sup> *Ibid*, note 20, par. 118 et ss.

- ***La causalité entre la faute imputée et le préjudice allégué***

[92] Le préjudice doit être la conséquence logique, directe et immédiate de la faute<sup>48</sup>. C'est le constat auquel doit en arriver le Tribunal pour pouvoir accueillir l'action au mérite.

[93] Cependant, au stade de l'autorisation, il suffit que cette conséquence soit possible. Or, DuProprio n'a pas démontré qu'il serait impossible, si l'action collective était autorisée, de démontrer un lien causal probant entre les faits reprochés et le préjudice allégué.

[94] Dans le cadre de l'analyse des critères d'autorisation, le doute doit bénéficier à la requérante. Tel que la Cour d'appel l'écrit, sous la plume de l'honorable Juge Baudouin<sup>49</sup> :

[37] J'estime qu'à ce stade-ci des procédures, il y a au moins une apparence de droit sérieux qui m'empêche d'affirmer que le recours est manifestement mal fondé. Nous ne sommes pas saisis du fond ici, mais d'une simple procédure préalable. Les requérants n'ont donc pas à faire une démonstration complète, claire et sans équivoque du bien-fondé de leur droit. Exiger ceci irait clairement à l'encontre du but poursuivi par le législateur et de la philosophie même du recours collectif. Il n'est pas non plus du rôle des tribunaux d'en exiger la démonstration.

[38] En tout respect pour l'opinion contraire, je suis donc d'avis que la Cour supérieure s'est montrée beaucoup trop exigeante et que, si doute il y a, c'est évidemment aux appelants que celui-ci doit bénéficier. Il me paraît préférable, donc, si erreur il doit y avoir, d'errer en faveur des requérantes d'un recours collectif.

[95] Il serait effectivement prématuré et téméraire de conclure, à ce stade-ci, que des informations soi-disant fausses ou trompeuses, notamment quant aux avantages des services de DuProprio comparativement à ceux offerts par des courtiers, ne peuvent en aucun cas être la cause pour les courtiers d'une atteinte à leur honneur, leur intégrité et leur crédibilité.

- ***L'action personnelle de la personne désignée***

[96] Soutenant que l'autorisation devrait être refusée, DuProprio prétend que la requête en autorisation est fondée sur des allégations vagues et imprécises et qu'elle est exempte de faits particuliers et de circonstances spéciales permettant d'évaluer le sérieux des prétentions de M. Juanéda, personne désignée<sup>50</sup>.

<sup>48</sup> Jean-Louis BEAUDOIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 7<sup>e</sup> éd., vol. 1, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, p. 95-97.

<sup>49</sup> *Rouleau c. Canada (Procureur général)*, J.E. 98-25, par. 37 et 38 (C.A.); voir également *Union des consommateurs c. Bell Canada*, [2012] QCCA 1287, par.117.

<sup>50</sup> *Pierard c. Montréal (Ville de)*, [2007] QCCS 3467, par 85.

[97] Autrement dit, le recours individuel de la personne désignée, à lui seul, ne respecterait pas les critères de l'article 575 C.p.c. dont celle de l'apparence de droit<sup>51</sup>.

[98] Cette lacune plaidée par DuProprio constitue-t-elle un vice de forme fatal à l'autorisation de l'action collective en l'espèce ?

[99] Aux paragraphes 116 et suivants de la demande, on allègue les circonstances individuelles de M. Juanéda comme courtier et propriétaire d'une agence de courtage immobilier. On y explique pourquoi les informations fausses ou trompeuses diffusées par DuProprio portent personnellement atteinte à M. Juanéda.

[100] Notamment, on mentionne que l'offre de services de son agence et des courtiers qui en font partie (incluant lui-même) n'est pas basée sur un taux de commission uniforme de 5% et propose des programmes de protection à leurs clients.

[101] Finalement, la demande indique que les faits reprochés à DuProprio sont mensongers à l'égard de M. Juanéda et dénigrent la valeur de ses services professionnels, tels qu'ils sont présentés à son profil sur internet<sup>52</sup>.

[102] Il y a lieu de conclure que les allégations de la demande d'autorisation concernant l'action personnelle de la personne désignée sont suffisantes.

[103] En terminant, ajoutons de manière incidente qu'au moment de débattre de la présentation d'une preuve appropriée par DuProprio, cette dernière n'a pas contesté le statut de M. Juanéda en tant que personne désignée<sup>53</sup>.

#### **6. La composition du groupe exige-t-elle une action collective ?**

[104] Il s'agit du troisième critère d'autorisation prévu à l'article 575 C.p.c..

[105] Le Tribunal doit vérifier si la composition du groupe rend difficile ou peu pratique l'application des règles sur le mandat d'ester en justice pour le compte d'autrui (art. 91 C.p.c.) ou sur la jonction d'instance (art. 210 C.p.c.).

[106] DuProprio soutient par ailleurs qu'un recours individuel pourrait être entrepris et que s'il était accueilli, il aurait un effet à l'égard de tous les courtiers. Il ne serait donc pas nécessaire de recourir au mandat ou à la jonction d'instances.

[107] La Cour suprême a énoncé que le recours individuel ne permettait pas d'atteindre le même résultat qu'un recours collectif, car le succès d'un recours individuel

---

<sup>51</sup> *Bouchard c. Agropur Coopérative*, 2006 QCCA 1342, par 109.

<sup>52</sup> Pièce **R-24**.

<sup>53</sup> Voir le jugement du 2 septembre 2015, rapporté à [2015] QCCS 4074, par 59.

ne vaut pas pour tous les autres contribuables *lorsqu'une demande pécuniaire est présentée*<sup>54</sup>.

[108] Qu'en est-il en l'instance puisqu'aucune condamnation pécuniaire n'est recherchée par l'action collective proposée?

[109] En l'espèce, comparativement à l'action individuelle qui ne pourrait analyser les faits reprochés qu'eu égard au modèle d'affaires ou à l'offre de services spécifique du courtier individuel demandeur ainsi qu'en fonction de son secteur géographique d'activités, l'action collective permet, en une seule instance, de disposer des questions de fond soulevées en tenant compte des variables pertinentes qui peuvent différer d'un courtier à l'autre.

[110] Dans un contexte où la FCIQ allègue que les faits reprochés à DuProprio visent indistinctement les courtiers et leur travail dans leur ensemble, quel que soit leur territoire d'activités, et où la FCIQ plaide que les courtiers en souffrent préjudice tant individuellement qu'en tant que groupe, il semble préférable de procéder par action collective pour justement éviter à DuProprio d'avoir à se défendre à des actions individuelles multiples, le cas échéant.

[111] En ce qui concerne la possibilité de recourir au mandat d'ester en justice, à des demandes conjointes ou à la jonction d'instance, il faut considérer le nombre très élevé des membres visés par l'action collective ici proposée et le fait qu'ils soient dispersés géographiquement à travers la province de Québec. Ainsi, il serait peu pratique et onéreux d'imposer l'institution de procédures individuelles pour ensuite, le cas échéant, les joindre.

[112] En telles circonstances, le critère du troisième paragraphe de l'article 575 C.p.c. est rencontré.

## 7. **Le droit de retrait des membres**

[113] En matière d'action collective, un membre qui entend s'exclure d'un groupe est tenu d'en aviser le greffier avant l'expiration du délai d'exclusion. Étant exclu, il n'est lié par aucun jugement sur la demande du représentant<sup>55</sup>.

[114] DuProprio invoque que le droit de retrait serait inefficace puisqu'un jugement ordonnant le retrait de certaines publicités de DuProprio produirait ses effets à l'égard de tous les membres du groupe proposé (effet *erga omnes*).

[115] Même si le jugement au mérite à intervenir, advenant qu'il accorde les conclusions injonctives recherchées, bénéficierait à tous les courtiers, l'absence d'effet du

---

<sup>54</sup> *Breslaw c. Montréal (Ville)*, [2009] CSC 44, par. 27.

<sup>55</sup> Art. 580 C.p.c.

droit de retrait n'apparaît pas constituer, à première vue, un élément pouvant empêcher l'exercice de l'action collective proposée.

### **8. Le principe de la proportionnalité**

[116] DuProprio soutient que l'action collective en l'espèce contreviendrait au principe de la proportionnalité en imposant une procédure plus lourde et des frais plus importants pour chacune des parties, qu'il s'agirait ici d'un exercice périlleux et disproportionné.

[117] Le principe de la proportionnalité ne constitue pas une cinquième exigence s'ajoutant aux quatre critères d'autorisation prévus à l'article 575. Ce principe doit plutôt être considéré lors de l'analyse de chacun des quatre critères énoncés à cette disposition<sup>56</sup>.

[118] La présente décision conclut qu'il y a lieu d'autoriser le recours après avoir procédé à l'analyse de chacun des critères d'autorisation, en tenant compte du principe de la proportionnalité.

### **L'ACTION COLLECTIVE : UN PRÉTEXTE POUR RECHERCHER UN AVANTAGE CONTRE UN CONCURRENT COMMERCIAL ?**

[119] Le Tribunal considère que la concurrence commerciale entre les parties n'empêche pas l'une d'elles de s'adresser à une Cour de justice pour faire valoir ses droits.

[120] En l'occurrence, la FCIQ prétend que les courtiers sont victimes d'une faute leur causant préjudice. Il lui reviendra de démontrer, par preuve prépondérante, les éléments qui justifieraient l'octroi des conclusions qu'elle recherche pour que cesse, par injonction interlocutoire ou permanente, la commission de la faute alléguée.

[121] Le fait que cette autorisation puisse incidemment générer certains avantages ou inconvénients, le cas échéant, à l'image publique de l'une ou l'autre des parties, n'est pas un critère aux fins de l'autorisation.

[122] Il y a lieu de distinguer la présente affaire d'un cas où, par exemple, l'action collective recherchée forcerait la partie en défense à dévoiler des informations commerciales stratégiques confidentielles afin de contrer les faits reprochés et démontrer qu'aucune disposition législative n'est enfreinte<sup>57</sup>.

[123] En l'espèce, les faits reprochés découleraient de la publicité diffusée par DuProprio auprès du public. La mise en preuve des éléments constitutifs de la faute,

---

<sup>56</sup> Voir par. 73 et 74 du présent jugement.

<sup>57</sup> *Vidéotron, s.e.n.c. c. Bell Canada*, 2015 QCCS 1663, par. 61 à 64.

du dommage et du lien causal ne nécessitera pas d'ingérence dans le secret commercial de l'une ou l'autre des parties.

[124] Vu les allégations de la demande d'autorisation, il est impossible au Tribunal de conclure au stade de l'autorisation, que le seul enjeu serait la protection ou l'augmentation des parts de marché de la FCIQ dans le domaine du courtage résidentiel.

[125] Il serait inapproprié de nier à un plaideur la possibilité de faire valoir ses droits au motif que les parties sont des concurrents commerciaux de longue date.

[126] Lorsqu'au stade de l'autorisation comme en l'espèce, l'action collective proposée n'apparaît ni futile ni frivole, elle doit être autorisée.

## **LES CONCLUSIONS RECHERCHÉES**

[127] L'article 576 C.p.c. énonce que le contenu du jugement en autorisation doit être le suivant:

**576.** Le jugement d'autorisation décrit le groupe dont les membres seront liés par le jugement et désigne le représentant; il identifie les principales questions qui seront traitées collectivement et les conclusions recherchées qui s'y rattachent. Le cas échéant, il décrit les sous-groupes constitués et détermine le district dans lequel l'action sera introduite.

Il ordonne la publication d'un avis aux membres; il peut aussi ordonner au représentant ou à une partie de rendre accessible aux membres de l'information sur l'action notamment par l'ouverture d'un site Internet.

Le jugement détermine également la date après laquelle un membre ne pourra plus s'exclure du groupe. Le délai d'exclusion ne peut être fixé à moins de 30 jours ni à plus de six mois après la date de l'avis aux membres. Ce délai est de rigueur; néanmoins, un membre peut, avec la permission du tribunal, s'exclure après ce délai s'il démontre qu'il a été, en fait, dans l'impossibilité d'agir plus tôt.

- ***La définition du groupe***

[128] Il n'y a pas lieu de modifier la définition du groupe telle que proposée. Elle permet d'inclure à titre de membre du groupe tous les courtiers, que ceux-ci fassent partie de la FCIQ ou non, quels que soient leur offre de services, leur modèle d'affaires ou la région de la province de Québec dans laquelle ils exercent leurs activités de courtage immobilier résidentiel.

- ***Les principales questions de droit***

[129] La question de droit visant à déterminer si les publicités diffusées par DuProprio contreviennent à la *L.c.* ou à la *L.p.c.* est modifiée par le présent jugement aux fins d'en retirer la portion visant une contravention à la *L.p.c.*

[130] En effet, le Tribunal conclut dans le présent jugement à l'absence d'intérêt de la FCIQ en ce qui a trait à un recours basé sur cette dernière loi.

[131] Les autres questions de droit proposées par la demande en autorisation sont acceptées par le Tribunal.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[132] **ACCUEILLE** la demande d'autorisation d'exercer une action collective;

[133] **ATTRIBUE** à la demanderesse, la Fédération des chambres immobilières du Québec, le statut de représentante, aux fins d'exercer le recours collectif proposé pour le compte du groupe ci-après décrit :

«Tous les courtiers immobiliers titulaires d'un permis de courtage immobilier permettant d'œuvrer dans le secteur résidentiel émis par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec en vertu de l'article 4 de la *Loi sur le courtage immobilier*, L.R.Q. c. C-73.2»;

[134] **IDENTIFIE** M. Patrick Juanéda à titre de personne désignée;

[135] **IDENTIFIE** comme suit les principales questions de fait et de droit qui seront traitées collectivement :

- i. Est-ce que les publicités diffusées par DuProprio sont trompeuses et/ou constituent une fausse représentation?
- ii. Est-ce que le fait pour DuProprio de diffuser des publicités trompeuses et de dénigrer les courtiers immobiliers du Québec ou leur travail, constitue une faute au sens de l'article 1457 C.C.Q. ?
- iii. Est-ce que les courtiers immobiliers subissent un préjudice découlant de telle faute?
- iv. Est-ce qu'il y a lieu pour la cour d'émettre une injonction interlocutoire et permanente à l'encontre de DuProprio afin de mettre un terme aux publicités trompeuses?

[136] **IDENTIFIE** comme suit les conclusions recherchées qui s'y rattachent :

- Accueillir l'action collective de la requérante;
- Accueillir l'action collective pour le compte de tous les membres du groupe;
- Ordonner la cessation de l'utilisation du chiffre de 5% ou de tout autre montant arbitraire de commission fixe dans les campagnes publicitaires de DuProprio à titre de base comparative pour le prix de ses services;
- Ordonner le retrait du site internet de DuProprio de la page du calculateur d'économie;
- Ordonner le retrait de son site internet et de toute campagne de publicité de toute référence à une garantie d'économie quelconque de la part de DuProprio;
- Ordonner le retrait de toute référence à un quantum spécifique d'économies soi-disant réalisées par des consommateurs, tant sur son site internet que dans toute campagne de publicité de DuProprio;
- Ordonner le retrait du site internet de DuProprio de l'argumentaire intitulé « Mythes et réalités » et du « Quiz DuProprio »;
- Ordonner le retrait du site internet de DuProprio, et de tout autre médium, des capsules vidéo intitulées « DuProprio, vendre une maison sans commission », « Campagne publicitaire télé DuProprio – Les moments cocasses », « DuProprio c'est mon choix : qu'on le respecte! » et « Testez vos connaissances en immobilier avec DuProprio » et en interdire la diffusion.

[137] **DÉCLARE** qu'à moins d'exclusion, les membres du groupe seront liés par tout jugement à être rendu sur l'action collective de la manière prévue par la loi;

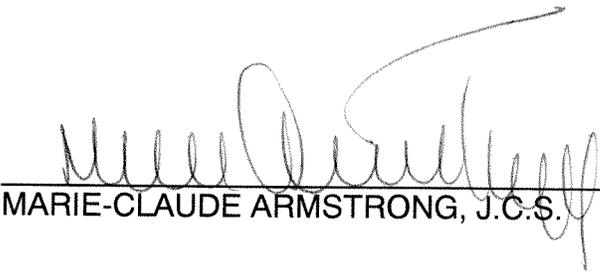
[138] **FIXE** le délai d'exclusion à 30 jours après la date de l'avis aux membres, délai à l'expiration duquel les membres du groupe qui ne se seront pas prévalus des moyens d'exclusion seront liés par tout jugement à intervenir;

[139] **ORDONNE** la publication d'un avis dont les modalités seront précisées au cours d'une audition à venir pour laquelle la date sera déterminée ultérieurement;

[140] **ORDONNE** que la présente action collective soit entendue dans le district de Montréal;

[141] **DÉCLARE** que, sauf exclusion, les membres du groupe seront liés par tout jugement à intervenir sur l'action collective de la manière prévue par la loi;

[142] **LE TOUT**, frais de justice à suivre.

  
MARIE-CLAUDE ARMSTRONG, J.C.S.

Me Eric Vallières, Me Maude Poulin  
(McMillan)  
Procureurs de la requérante

Me Margaret Weltrowska, Me Claude Morency, Me Alexandre-Philippe Avard  
(Dentons Canada)  
Procureurs de l'intimée

Dates d'audience : 8 et 9 octobre 2015