

# COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-06-000721-148

DATE : Le 13 avril 2017

---

**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

---

**ORDONNANCE CONCERNANT LE CONTENU ET LES MODALITÉS  
DE DIFFUSION DE L'AVIS AUX MEMBRES D'UNE ACTION  
COLLECTIVE CONTRE DUPROPRIO INC.**

---

[1] Le Tribunal **DONNE ACTE** à l'accord intervenu entre les parties que les avis aux membres sous forme abrégée et au long, en anglais et en français, dont le texte est joint à la présente ordonnance respectivement comme annexes A, B, C, et D, soient diffusés conformément aux modalités suivantes :

- i) Diffusion de l'avis au long auprès du Registre des actions collectives sur le site [www.tribunaux.qc.ca](http://www.tribunaux.qc.ca);
- ii) Envoi de l'avis abrégé par courriel à tous les membres de la FCIQ le 21 avril 2017;
- iii) Diffusion de l'avis abrégé dans le Bulletin électronique de la FCIQ intitulé le « Fédération Express » le 1<sup>er</sup> mai 2017;

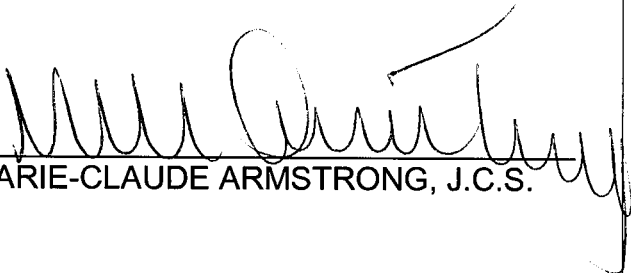
iv) Diffusion de l'avis abrégé sur le site internet public et l'extranet de la FCIQ, du vendredi 21 avril 2017 à 9 heures jusqu'au mercredi 26 avril 2017 à 9 heures, étant entendu que le texte apparaissant sur la page d'accueil du site internet public de la FCIQ à cet effet sera le suivant :

**« Avis important aux courtiers immobiliers concernant l'action collective DuProprio »**

Veillez lire attentivement cet avis, vos droits pourraient être affectés.

Veillez [cliquer ici](#) pour consulter l'avis aux membres. »

[2] **LE TOUT**, frais 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

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTREAL

N<sup>o</sup>: 500-06-000721-148

COUR SUPÉRIEURE

(Action collective)

---

**LA FÉDÉRATION DES CHAMBRES  
IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC**

Représentante

et

**PATRICK JUANÉDA**

Personne désignée

c.

**DUPROPRIO INC.**

Défenderesse

---

**AVIS AUX MEMBRES D'UNE ACTION COLLECTIVE CONTRE DUPROPRIO  
CONCERNANT DES REPRÉSENTATIONS QUI SERAIENT FAUSSES ET  
TROMPEUSES À L'ÉGARD DES COURTIERES IMMOBILIERS DU QUÉBEC**

1. **PRENEZ AVIS** qu'une action collective contre DuProprio Inc. (« **DuProprio** ») a été autorisée par un jugement de l'Honorable Juge Marie-Claude Armstrong de la Cour supérieure du district de Montréal le 12 avril 2016.
2. Le 22 novembre 2016, la Cour d'appel du Québec a rendu un jugement rejetant la demande de permission d'appel de DuProprio du jugement autorisant l'exercice de l'action collective.
3. La présente action collective s'adresse à 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* (le « **Groupe** »).
4. Le statut de représentante a été attribué à la Fédération des chambres immobilières du Québec (« **FCIQ** ») et M. Patrick Juanéda a été identifié à titre de personne désignée.
5. La présente action collective vise à enjoindre DuProprio de cesser d'utiliser certains instruments ou campagnes publicitaires véhiculant des informations que la FCIQ considère fausses, trompeuses et dénigrantes quant à ses services, comparativement à ceux offerts par les courtiers immobiliers.

6. Les principales questions qui seront traitées collectivement sont :

- 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, le cas échéant, 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 à l'encontre de DuProprio afin de mettre un terme aux publicités trompeuses?

7. Les conclusions recherchées qui se rattachent à ces questions sont :

- 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 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'économies et de toute vidéo se rattachant à un calculateur d'économies;
- Ordonner le retrait de son site internet, de tout autre médium et de toute campagne de publicité 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 ainsi que de tout autre médium, incluant de tout blogue, de l'argumentaire intitulé « Mythes et réalités », du « Quiz DuProprio » et de la rubrique « Comparez nos services », laquelle comprend notamment les sections « DuProprio vs un agent immobilier », « DuProprio vs Proprio Direct » et « Suis-je mieux protégé avec un agent? »;
- 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.

- Ordonner à DuProprio de cesser et de s'abstenir, directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit, verbalement ou par écrit, par la voie publicitaire ou sous tout autre médium, de tenir des propos diffamatoires, mensongers, nuisibles ou dénigrants envers 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 ainsi qu'à l'égard des services qu'ils offrent.
8. L'action collective de la FCIQ pour le compte des membres du Groupe consistera en un recours en injonction, lequel sera exercé dans le district de Montréal.
  9. Si vous êtes visés par la présente action collective, vous n'avez pas à vous inscrire ou à faire autre chose pour en faire partie. Cependant, vous pouvez vous en exclure en avisant le greffier de la Cour supérieure du district de Montréal, par courrier recommandé ou certifié en indiquant que vous êtes membre du Groupe « Action collective – La Fédération des chambres immobilières du Québec c. DuProprio inc. (500-06-000721-148) » et que vous désirez vous exclure de l'action collective. Cet avis doit être transmis au plus tard 30 jours suite à la publication du présent avis.
  10. Tout membre du Groupe qui a formé une demande dont pourrait disposer le jugement final sur la présente action collective est réputé s'exclure du Groupe, s'il ne se désiste pas de sa demande avant l'expiration du délai d'exclusion.
  11. Tout membre désirant intervenir dans la présente action collective peut demander au tribunal de faire recevoir son intervention, si celle-ci est considérée utile au Groupe.
  12. Un membre du Groupe autre qu'un représentant ou un intervenant ne peut être appelé à payer les frais de justice de l'action collective.
  13. Les membres du Groupe peuvent obtenir une copie du jugement en autorisation de la présente action collective ou obtenir de plus amples informations relativement à celle-ci en communiquant avec les procureurs de la FCIQ aux coordonnées suivantes ou encore en visitant le site internet du Registre des actions collectives à l'adresse suivante: <http://www.tribunaux.qc.ca/>

**Coordonnées des procureurs de la Représentante**

Me Éric Vallières

Me Maude Poulin

McMillan s.e.n.c.r.l.  
1000 Sherbrooke Ouest  
Suite 2700  
Montréal, Québec  
H3A 3G4

Téléphone : (514) 987-5000  
Télécopieur : (514) 987-1213

eric.vallieres@mcmillan.ca  
maude.poulin@mcmillan.ca

MONTREAL, ce \_\_\_\_ avril 2017

---

**McMillan S.E.N.C.R.L.**  
Procureurs de la Représentante

CANADA  
PROVINCE OF QUEBEC  
DISTRICT OF MONTREAL

SUPERIOR COURT  
(Class Action)

No: 500-06-000721-148

---

**LA FÉDÉRATION DES CHAMBRES  
IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC**

Representative

and

**PATRICK JUANÉDA**

Designated Member

c.

**DUPROPRIO INC.**

Defendant

---

**NOTICE TO THE MEMBERS OF THE CLASS ACTION AGAINST DUPROPRIO  
CONCERNING REPRESENTATIONS THAT WOULD BE FALSE AND MISLEADING  
AS REGARDS THE REAL ESTATE BROKERS OF QUEBEC**

1. **TAKE NOTICE** that a class action against DuProprio Inc. ("**DuProprio**") has been authorized by a judgment from the Honorable Judge Marie-Claude Armstrong of the Superior Court of the District of Montreal on April 12, 2016.
2. On November 22, 2016 the Court of Appeal of Quebec dismissed DuProprio's Request for Leave to Appeal the judgment authorizing the class action.
3. This class action is addressed to all real estate brokers holding a real estate brokerage license in the residential sector issued by the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pursuant to Article 4 of the *Real Estate Brokerage Act* (the "**Class**").
4. Representative status has been assigned to the Québec Federation of Real Estate Boards ("**QFREB**") and Mr. Patrick Juanéda has been identified as the designated member.
5. This class action aims to order DuProprio to cease using certain advertising campaigns or tools that the QFREB considers to convey false, misleading and denigrating information about its services, as compared to those offered by real estate brokers.

6. The main questions to be addressed collectively are:

- i. Are the ads circulated by DuProprio misleading and/or constitute a false representation?
- ii. Does the fact that DuProprio circulates allegedly misleading ads and denigrates Quebec real estate brokers or their work constitute a fault within the meaning of Article 1457 CCQ?
- iii. Do real estate brokers suffer damages as a result of such fault?
- iv. Should the Court issue an injunction against DuProprio in order to put an end to the misleading ads?

7. The conclusions sought in connection with these questions are as follows:

- Grant the class action of the applicant;
- Grant the class action on behalf of all members of the Class;
- Order the termination of the use of the 5% figure or any arbitrary amount of fixed commission used in DuProprio advertising campaigns as a comparative basis to the price of its services;
- Order the removal from DuProprio's website of the savings calculator page and any video related to a savings calculator;
- Order the removal from its website, any other medium and from all advertising campaigns any reference to any guaranteed savings whatsoever from DuProprio;
- Order the removal of any reference to a specific quantum of savings purportedly made by consumers, both on its website and in any advertising campaign of DuProprio;
- Order the removal from DuProprio's website, as well as any other medium, including any blog, of the pitch titled "*Mythes et réalités*", the "*Quiz DuProprio*" and the section "*Compare our services*", which notably includes sections "*DuProprio versus a real estate agent*", "*DuProprio versus Proprio Direct*" and "*Am I better protected with an agent?*";
- Order the removal from DuProprio's website, and from any other medium, of the video clips entitled "*Sell a home commission-free with DuProprio*", "*Campagne publicitaire télé DuProprio – Les moments cocasses*", "*DuProprio c'est mon choix: qu'on le respecte!*" and "*Testez vos connaissances en immobilier avec DuProprio*" and prohibit their publication;
- Order DuProprio to cease and refrain, directly or indirectly, in any way, either verbally or in writing, through advertising or any other medium, to



make defamatory, false, deceptive, or detrimental statements towards real estate brokers holding a real estate brokerage license in the residential sector issued by the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec as well as with respect to the services they offer.

8. The QFREB class action on behalf of the Class members will consist in an action for an injunction, which will be exercised in the district of Montreal.
9. If you are subjected to this class action, you do not have to register or do anything else to be a part of it. You may, however, opt out by notifying the Clerk of the Superior Court of the District of Montreal, by registered or certified mail stating that you are a member of the Class "Class Action - Fédération des chambres immobilières du Québec v. DuProprio inc. (500-06-000721-148)" and that you wish to exclude yourself from the class action. Said notice must be sent no later than 30 days following the publication of this notice.
10. Any member of the Class who has filed an application which could be disposed of by the final judgment on this class action shall be deemed to be excluded from the Class if he does not withdraw his application before the expiry of the exclusion period.
11. Any member wishing to intervene in this class action may ask the court to receive his intervention if it is considered useful to the Class.
12. A member of the Class other than a representative or an intervener may not be called upon to pay the legal costs of the class action.
13. Members of the Class may obtain a copy of the judgment in authorization of this class action or obtain further information relating to it by contacting the attorneys for QFREB with the following contact information or by visiting the Registry of class actions at the following address: <http://www.tribunaux.qc.ca/>

**Contact Information for Attorneys of the Representative**

Mtre Éric Vallières

Mtre Maude Poulin

McMillan LLP  
1000 Sherbrooke West  
Suite 2700  
Montreal (Quebec)  
H3A 3G4

Phone : (514) 987-5000  
Fax : (514) 987-1213

eric.vallieres@mcmillan.ca  
maude.poulin@mcmillan.ca

MONTREAL, April \_\_\_\_, 2017

---

**McMillan S.E.N.C.R.L.**  
Attorneys for the Representative

**AVIS IMPORTANT AUX COURTIERS IMMOBILIERS CONCERNANT L'ACTION  
COLLECTIVE CONTRE DUPROPRIO**

**Veillez lire attentivement cet avis, vos droits pourraient être affectés.**

**L'exercice d'une action collective a été autorisé contre DuProprio inc. concernant des représentations qui seraient fausses et trompeuses à l'égard des courtiers immobiliers du Québec**

Le 12 avril 2016, la Cour supérieure du Québec, district de Montréal, a autorisé l'exercice de l'action collective de la Fédération des chambres immobilières du Québec (« FCIQ ») contre DuProprio Inc. (« **DuProprio** ») concernant des publicités faites par DuProprio que la FCIQ allègue être fausses, trompeuses et dénigrantes à l'égard des services offerts par les courtiers immobiliers.

Le 22 novembre 2016, la Cour d'appel du Québec a rendu un jugement rejetant la demande de permission d'appel de DuProprio du jugement autorisant l'exercice de l'action collective.

**Suis-je concerné?**

La présente action collective s'adresse à 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* (le « **Groupe** »).

**De quoi s'agit-il?**

La présente action collective vise à enjoindre DuProprio de cesser d'utiliser certains instruments ou campagnes publicitaires véhiculant des informations que la FCIQ considère fausses, trompeuses et dénigrantes quant à ses services, comparativement à ceux offerts par les courtiers immobiliers.

L'action collective de la FCIQ pour le compte des membres du Groupe consistera en un recours en injonction, lequel sera exercé dans le district de Montréal.

**Que dois-je faire si je souhaite participer?**

Si vous êtes visés par la présente action collective, vous n'avez pas à vous inscrire ou à faire autre chose pour en faire partie. Vous êtes automatiquement inclus dans l'action collective.

Un membre du Groupe autre qu'un représentant ou un intervenant ne peut être appelé à payer les frais de justice de l'action collective.

Tout membre désirant intervenir dans la présente action collective peut demander au tribunal de faire recevoir son intervention, si celle-ci est considérée utile au Groupe.

**Que dois-je faire si je souhaite m'exclure?**

Vous pouvez vous exclure de l'action collective en avisant le greffier de la Cour supérieure du district de Montréal, par courrier recommandé ou certifié en indiquant que vous êtes membre du Groupe « Action collective – La Fédération des chambres immobilières du Québec c. DuProprio inc. (500-06-000721-148) » et que vous désirez vous exclure de l'action collective.

Cet avis doit être transmis au plus tard 30 jours suite à la publication du présent avis.

Tout membre du Groupe qui a formé une demande dont pourrait disposer le jugement final sur la présente action collective est réputé s'exclure du Groupe, s'il ne se désiste pas de sa demande avant l'expiration du délai d'exclusion.

**Pour en savoir plus**

Vous pouvez obtenir une copie du jugement de l'autorisation de la présente action collective ou obtenir de plus amples informations relativement à celle-ci en communiquant avec les procureurs de la FCIQ aux coordonnées suivantes ou encore en visitant le site internet du Registre des actions collectives à l'adresse suivante: <http://www.tribunaux.qc.ca/>

Me Éric Vallières  
eric.vallieres@mcmillan.ca

Me Maude Poulin  
maude.poulin@mcmillan.ca

McMillan s.e.n.c.r.l.  
1000 Sherbrooke Ouest, Suite 2700  
Montréal, Québec, H3A 3G4

Téléphone : (514) 987-5000  
Télécopieur : (514) 987-1213

**IMPORTANT NOTICE TO REAL ESTATE BROKERS  
CONCERNING THE CLASS ACTION AGAINST DUPROPRIO**

**Please read this notice carefully, your rights may be affected.**

**A class action has been authorized against DuProprio inc. concerning representations that would be false and misleading with regards to Quebec real estate brokers**

On April 12, 2016, the Superior Court of Quebec, District of Montreal, authorized a class action of the Québec Federation of Real Estate Boards ("**QFREB**") against DuProprio inc. ("**DuProprio**") regarding ads made by DuProprio that the QFREB alleges to be false, misleading and denigrating regarding services offered by real estate brokers.

On November 22, 2016 the Court of Appeal of Quebec dismissed DuProprio's Request for Leave to Appeal the judgment authorizing the class action.

**Does it concern me?**

This class action is addressed to all real estate brokers holding a real estate brokerage license permitting them to work in the residential sector issued by the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pursuant to Article 4 of the *Real Estate Brokerage Act* (the "**Class**").

**What is it about?**

This class action aims to order DuProprio to cease using certain advertising campaigns or tools that the QFREB considers to convey false, misleading and denigrating information about its services, as compared to those offered by real estate brokers.

The QFREB class action on behalf of the Class members will consist of an action for an injunction, which will be exercised in the district of Montreal.

**What must I do if I wish to participate?**

If you are subjected to this class action, you do not have to register or do anything else to be a part of it. You are automatically included in the class action.

A member of the Class other than a representative or an intervener may not be called upon to pay the legal costs of the class action.

Any member wishing to intervene in this class action may ask the court to receive his intervention if it is considered useful to the Class.

**What must I do if I wish to be excluded?**

You may opt out of the class action by notifying the Clerk of the Superior Court of the District of Montreal, by registered or certified mail stating that you are a member of the Class "Class Action – Fédération des chambres immobilières du Québec v. DuProprio inc. (500-06-000721-148)" and that you wish to exclude yourself from the class action.

Said notice must be sent no later than 30 days following the publication of this notice.

Any member of the Class who has filed an application which could be disposed of by the final judgment on this class action shall be deemed to be excluded from the Class if he does not withdraw his application before the expiry of the exclusion period.

**To know more**

You may obtain a copy of the judgment in authorization of this class action or obtain further information relating to it by contacting the attorneys for QFREB with the following contact information or by visiting the Registry of class actions at the following address:  
<http://www.tribunaux.qc.ca/>

Mtre Éric Vallières  
eric.vallieres@mcmillan.ca

Mtre Maude Poulin  
maude.poulin@mcmillan.ca

McMillan LLP  
1000 Sherbrooke West, Suite 2700

Montreal (Quebec) H3A 3G4

Phone : (514) 987-5000

Fax : (514) 987-1213