

AVIS IMPORTANT AUX COURTIERS IMMOBILIERS CONCERNANT L'ACTION

COLLECTIVE CONTRE DUPROPRIO

L'action collective intentée contre DuProprio concernant des représentations prétendument fausses et trompeuses à l'égard des courtiers immobiliers du Québec a été rejetée par la Cour Supérieure du Québec

1. L'action collective intentée contre 4523024 Canada Inc. (« **DuProprio** ») par l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (l'« **APCIQ** ») a été rejetée par un jugement de l'Honorable Marie-Claude Armstrong, juge de la Cour supérieure du district de Montréal, rendu le 3 juillet 2020 et rectifié le 12 août 2020 (le « **Jugement** »).

Que recherchait l'APCIQ par l'action collective intentée contre DuProprio?

2. L'action collective avait été intentée au nom de 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** »).
3. L'action collective visait à enjoindre DuProprio de cesser d'utiliser certains instruments ou campagnes publicitaires véhiculant des informations que l'APCIQ considérait fausses, trompeuses et dénigrantes quant aux services de ses membres et à leur rétribution ou commission.

Que dit le Jugement rejetant l'action collective?

4. La Cour identifie comme enjeu important du litige, l'utilisation publicitaire que fait DuProprio de l'économie par ses clients d'un montant en commission, calculé comparativement à une commission moyenne de 5% du prix de vente qu'ils auraient à payer en faisant affaires avec un courtier (par. 6 du Jugement).
5. La Cour a analysé les fautes suivantes reprochées par l'APCIQ à DuProprio, à savoir (par. 59 du Jugement) :
 - Fausses représentations sur les économies soi-disant réalisées et pseudo-garantie d'économies destinée à leurrer le public ;
 - Coûts sciemment laissés dans l'ombre ;
 - Autres représentations trompeuses ;
 - Témoignage de clients erronés ou utilisés de façon trompeuse ;
 - Dénigrement systématique des courtiers.
6. La Cour conclut que les allégations de l'APCIQ n'étaient pas fondées et que l'APCIQ n'avait pas démontré que les instruments ou campagnes publicitaires de

DuProprio étaient fausses, trompeuses ou dénigrantes à l'égard des courtiers immobiliers.

7. La Cour a notamment conclu ce qui suit :

« [232] Ce jugement décide, en fonction de la preuve telle qu'administrée et du droit applicable, que les allégations de fautes reprochées à DuProprio de procéder à des représentations fausses, trompeuses ou dénigrantes, ne sont pas fondées.

[233] Notamment, l'APCIQ n'est pas parvenue à démontrer par prépondérance des probabilités que l'exercice par DuProprio de son droit à la liberté d'expression, en l'espèce, dans sa dimension commerciale, brimait le droit des courtiers à la préservation de leur réputation.

[...]

[242] DuProprio, tout comme les courtiers, peut adopter une ligne publicitaire visant, par saine concurrence, à s'attirer un maximum de clients en faisant ressortir des avantages ou économies par rapport à l'offre de leur rival commercial. Mais ceci n'impliquera pas nécessairement la commission d'une faute ou d'une faute causant un préjudice à ce rival. »

8. L'APCIQ n'a pas porté en appel le Jugement et celui-ci est maintenant final.

Que doivent faire les membres du Groupe?

9. Aucune action n'est requise des membres du Groupe.

Pour en savoir plus

10. Les membres du Groupe peuvent obtenir une copie du Jugement ou obtenir de plus amples informations relativement à celui-ci en communiquant avec les procureurs de l'APCIQ 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 l'APCIQ - Demanderesse

Me Éric Vallières
Me Simon Paransky
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
simon.paransky@mcmillan.ca

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

The class action against DuProprio for allegedly false or misleading representations with regard to Québec real estate brokers was dismissed by the Superior Court of Québec

1. The class action filed against 4523024 Canada Inc. (“**DuProprio**”) by the Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (the “**APCIQ**”) was dismissed by the Honourable Justice Marie-Claude Armstrong of the Superior Court of Québec for the district of Montreal, in her judgement rendered on July 3, 2020, and corrected August 12, 2020 (the “**Judgement**”).

What did the APCIQ seek in the class action filed against DuProprio?

2. The class action was filed on behalf of all real estate brokers holding a residential real estate brokerage license issued by the *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec* as per section 4 of the *Real Estate Brokerage Act* (the “**Class**”).
3. The class action sought to order DuProprio to cease using certain advertising tools or campaigns that communicated information that the APCIQ considered false, misleading, and degrading toward its members’ services and toward its members remuneration or commission.

What does the Judgement dismissing the class action say?

4. The Court identifies as an important aspect of the dispute DuProprio’s advertisement of its clients’ savings of a certain commission amount, calculated by comparison to an average commission of 5% of the sale price a client would have to pay when working with a broker (para 6 of the Judgement).
5. The Court analyzed the following faults that APCIQ attributed to DuProprio:
 - False representations regarding savings purportedly made and pseudo-guarantee of savings meant to deceive the public;
 - Knowingly obscuring certain costs;
 - Other false representations;
 - Client testimonies that were erroneous or were used in a misleading manner;
 - Systematic degrading of brokers.

6. The Court concluded that the APCIQ's allegations were unfounded and that the APCIQ did not demonstrate that DuProprio's advertising tools or campaigns were false, misleading, or degrading toward brokers.

7. In particular, the Court concluded as follows:

[TRANSLATION] “[232] This judgement decides, based on the administered evidence and the applicable law, that the faults alleged against DuProprio for making false, misleading, or degrading representations are unfounded.

[233] Notably, the APCIQ was not able to demonstrate on a balance of probabilities that in exercising its right to freedom of expression, in this case in its commercial sense, DuProprio infringed on the rights of brokers to preserve their reputation.

[...]

[242] Just like brokers, DuProprio can adopt an advertising message aiming, through fair competition, to attract the most clients possible by highlighting advantages or savings compared to a competitor's offer. But this will not necessarily imply a fault or a fault causing harm to this competitor.”

8. The APCIQ did not appeal the Judgement and it is now final.

What should Class members do?

9. No action is required of the Class members.

To Find Out More

10. Class members can obtain a copy of the Judgement or obtain more information by contacting counsel for the APCIQ at the contact information below or by visiting the Registry of class actions website at <http://www.tribunaux.qc.ca/>.

Contact information for counsel to the APCIQ - Plaintiff

Me Éric Vallières
Me Simon Paransky
McMillan s.e.n.c.r.l.
1000 Sherbrooke Ouest
Suite 2700
Montréal, Québec
H3A 3G4
Phone : (514) 987-5000
Fax : (514) 987-1213
eric.vallieres@mcmillan.ca
simon.paransky@mcmillan.ca