

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
Chambre civile

N° : 500-22-292304-253

DATE : 30 mars 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE CLAUDINE ALCINDOR, J.C.Q.

CBRE LIMITED
Demanderesse
c.
DANIEL GARANT
et
RSMI INC.
Défendeurs
et
HYDRO-QUÉBEC
Mise en cause

**JUGEMENT SUR LA DEMANDE DES DÉFENDEURS POUR RENVOYER LA
PARTIES À L'ARBITRAGE (art. 622 C.p.c) ET DEMANDE EN REJET DE LA
DEMANDERESSE (art. 51 et 342 C.p.c)**

[1] CBRE Limited (CBRE) est une agence immobilière incorporée.

[2] Pour une période donnée, Daniel Garant agit comme courtier immobilier de CBRE. Il n'est plus à l'emploi de CBRE depuis septembre 2024.

[3] RSMI est aussi une agence immobilière qui offre des services relatifs à l'acquisition et la vente de biens immobiliers. M. Garant en est le président et l'administrateur.

[4] Les parties sont toutes membres de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ).

[5] Invoquant une convention d'arbitrage à laquelle les parties sont assujetties, les défendeurs demandent au Tribunal de renvoyer les parties à l'arbitrage.

[6] Les défendeurs soutiennent que la demande introductive d'instance modifiée¹ (DIIM) concerne la perception ou le partage d'une rétribution due à M. Garant, laquelle résulte d'une opération de courtage au sens de la *Loi sur le courtage immobilier*².

[7] Ainsi, le différend qui les oppose doit être soumis au Conseil d'arbitrage, tel que le prévoit le *Règlement du bureau d'arbitrage et conciliation*³ (Règlement) de l'APCIQ.

[8] CBRE argue plutôt que la réclamation visée dans la DIIM a pour objectif de faire reconnaître une transaction intervenue entre les parties et conséquemment, de la faire homologuer.

[9] Considérant que la *Demande des défendeurs pour renvoyer les parties à l'arbitrage* est abusive au sens des articles 51 et 342 du *Code de procédure civile* (C.p.c.), CBRE demande son rejet et réclame 2 500 \$ à titre de compensation pour les frais engagés afin de contester la présente demande.

QUESTIONS EN LITIGE

[10] Au stade préliminaire, le Tribunal doit trancher les questions suivantes :

- a) La demande de renvoi devant le Conseil d'arbitrage de l'APCIQ est-elle justifiée?
- b) Dans la négative, y a-t-il abus de procédure menant au rejet de la demande?

ANALYSE

[11] Dans la mesure où le Tribunal décline compétence et renvoie le dossier au Conseil d'arbitrage, le Tribunal ne pourra pas statuer sur l'abus de procédure.

a) La demande de renvoi devant le Conseil d'arbitrage de l'APCIQ est-elle justifiée?

[12] Le Tribunal conclut que la demande de renvoi devant le Conseil d'arbitrage de l'APCIQ est justifiée et voici pourquoi.

[13] Les articles suivants du Règlement⁴ de l'APCIQ prévoient ceci :

¹ Amended originating application in damages and homologation of a transaction.

² RLRQ c C-73.2.

³ Pièce R-1.

- 1.1. Tous les **Membres** conviennent et acceptent d'être liés par les dispositions du présent Règlement ainsi que de se conformer au Règlement.
- 1.2. Le présent Règlement s'applique obligatoirement à l'égard de tout **Différend** impliquant les **Membres** suivants :
 - a) entre **Agences immobilières**;
 - b) ou entre **Agences immobilières** et **Courtiers** agissant à leur propre compte tels que définis par la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.2);
 - c) ou entre **Courtiers** d'une même **Agence immobilière**;
 - d) ou entre **Courtiers** agissant à leur propre compte.

Les **Courtiers** impliqués dans un **Différend** doivent être **Membres** à la date de l'opération de courtage visée par le **Différend**.

[...]

1.5. Le **Conseil d'arbitrage** est le seul Tribunal autorisé pour traiter et entendre les **Différends** tels que définis dans le présent règlement.

[14] Le Règlement définit **Différend** comme « tout litige autre que disciplinaire impliquant des membres portant sur la perception ou le partage d'une rétribution devenue due à un **Membre** et résultant d'une opération de courtage en sens de la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.2) ».

[15] Selon le Règlement, le Conseil d'arbitrage peut statuer sur sa propre compétence⁵ et sa décision est finale, sans appel, lie les membres et est exécutoire selon les dispositions du *Code de procédure civile* relatives à l'homologation de la décision arbitrale⁶.

[16] Qu'en est-il?

[17] En août 2023, alors que Daniel Garant est à l'emploi de CBRE comme courtier immobilier, il signe un contrat de service exclusif⁷ pour la vente d'un immeuble appartenant à Société de gestion Doucet inc. (Doucet). CBRE agit à titre d'agence immobilière et M. Garant à titre de courtier.

⁴ *Id.*, note 3.

⁵ Art.7.18 du Règlement.

⁶ *Id.*, art. 8.20.

⁷ Pièce P-3.

[18] En septembre 2024, M. Garant démissionne de CBRE et exerce ensuite ses activités par le biais de RMSI. À la demande de Doucet, M. Garant demeure le courtier immobilier pour la vente de l'immeuble mentionné au paragraphe précédent, transaction qui aura lieu le 4 décembre 2024 et pour laquelle une commission de 124 000 \$ est payable à M. Garant.

[19] Considérant le travail effectué par M. Garant pour mener à bien diverses opérations de courtage alors qu'il était à l'emploi de CBRE, incluant celle qui fait l'objet du présent litige, M. Garant et CBRE signent une *Entente de partage de commission*⁸ (l'Entente) en décembre 2024.

[20] Ainsi, en raison de cette Entente, CBRE réclame 72 850 \$ (plus taxes)⁹ à M. Garant et RSML, montant qui demeure en litige entre les parties.

[21] CBRE allègue que l'Entente établit clairement son droit aux sommes réclamées dans le but d'éviter un litige, d'où l'allégation de transaction au sens de 2631 du *Code civil du Québec*. Elle prétend que M. Garant refuse de respecter les termes de l'Entente et invoque sa mauvaise foi. Elle soutient que le renvoi à l'arbitrage constitue une tactique dilatoire.

[22] Or, les parties, qui sont membres de l'APCIQ, acceptent, par ce fait, d'être liées par le Règlement et de soumettre tout litige relatif au partage d'une rétribution qui résulte d'une opération de courtage au Conseil d'arbitrage. Il en découle un pacte compromissaire par lequel les parties sont liées.

[23] Comme le souligne la Cour d'appel dans *Severe Vaillant inc. c. PPL Legal Care of Canada Corporation (Société de services juridiques PPL Legal Care du Canada)*¹⁰, en présence d'une clause d'arbitrage et d'une contestation de la compétence de l'arbitre, de prime abord, c'est l'arbitre qui exerce les pouvoirs liés à sa compétence qui tranche¹¹, sauf exception.

[24] Ce n'est qu'en présence d'une question de droit que le Tribunal peut déroger à la règle du renvoi à l'arbitrage¹².

[25] Or, tel que le plaident les défendeurs, le litige concerne une question mixte de droit et de faits. La position des parties quant à l'Entente doit être débattue et ces éléments requièrent l'administration d'une preuve factuelle qui implique plus qu'un examen superficiel de la preuve soumise.

⁸ Pièce P-10.

⁹ Le montant réclamé incluant les taxes est de 83 356,88 \$.

¹⁰ 2024 QCCA 640, par.12.

¹¹ Art. 632 al. 2 C.p.c.

¹² *Dens Tech-Dens, k.g. c. Netdent-Technologies inc.*, 2008 QCCA 1245, par. 22 faisant référence à l'arrêt *Dell Computer Corp. c. Union des consommateurs*, [2007] 2 R.C.S. 801.

[26] À ce stade, le Tribunal ne peut se substituer au Conseil d'arbitrage. La demande de renvoi est justifiée. Conséquemment, le Tribunal décline compétence et renvoi les parties à l'arbitrage conformément aux termes du Règlement.

b) Dans la négative, y a-t-il abus de procédure menant au rejet de la demande?

[27] Considérant la réponse à la question précédente, il n'est pas nécessaire de répondre à cette question puisque le Tribunal décline compétence.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[28] **ACCUEILLE** la *Demande des défendeurs pour renvoyer les parties à l'arbitrage*;

[29] **DÉCLINE** compétence pour entendre le litige;

[30] **RENOI** les parties à l'arbitrage conformément aux termes du Règlement;

LE TOUT, avec frais de justice.

CLAUDINE ALCINDOR, J.C.Q.

M^e Ana Craciun
Choueke Hollander LLP
Procureurs de la demanderesse

M^e Maxence Charbonneau
Sternthal Montigny Greenberg St-Germain, s.e.n.c.r.l.
Procureurs des défendeurs

Date d'audience : 5 février 2026