

## COUR DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LAVAL  
LOCALITÉ DE LAVAL  
« Chambre civile »

N° : 540-22-029985-222

DATE : 17 décembre 2024

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE ALEXANDRE HENRI, J.C.Q.**

---

**OSE COACHING IMMOBILIER INC.**

Demanderesse

c.

**PATRICK PELLETIER**

Défendeur

et

**ME MICHEL A. JEANNIOT**

Mis en cause

---

**JUGEMENT**  
**sur une demande en déclaration de compétence de l'arbitre**  
**(article 632, al. 3 C.p.c.)**

---

[1] Afin de développer ses habilités professionnelles de courtier immobilier, Patrick Pelletier (**M. Pelletier**) retient les services de coaching individuel offerts par OSE Coaching Immobilier inc. (**OSE Coaching**), et ce, pour une durée de 12 mois.

[2] Six mois plus tard, M. Pelletier met fin aux services et cesse de payer les versements mensuels.

[3] Alléguant qu'il s'agit d'un bris de contrat, OSE Coaching réclame à M. Pelletier une somme de 6 487,06 \$, par le biais d'une demande d'arbitrage qu'elle dépose auprès du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (**CCAC**).

[4] Malgré la clause d'arbitrage obligatoire prévue au contrat, M. Pelletier refuse de se soumettre au processus d'arbitrage. Il soulève un moyen préliminaire quant à la compétence de l'arbitre, invoquant que cette clause est nulle et inopérante en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur (L.p.c.)*<sup>1</sup>.

[5] De son côté, OSE Coaching prétend que M. Pelletier est un commerçant et que celui-ci ne peut donc se prévaloir des mesures de protection prévues à la L.p.c.

[6] L'arbitre chargé de trancher le différend, Me Michel A. Jeannot (**Me Jeannot**), rejette les prétentions d'OSE Coaching. Il est d'avis que M. Pelletier est un consommateur et que celui-ci a le droit de refuser de se soumettre à l'arbitrage en vertu de la L.p.c. Conséquemment, il accueille le moyen préliminaire et décline compétence.

[7] Insatisfaite des conclusions de l'arbitre, OSE Coaching demande au Tribunal d'infirmier la décision arbitrale et de déclarer que Me Jeannot est compétent pour entendre le différend qui oppose les parties.

## **MISE EN CONTEXTE ET HISTORIQUE PROCÉDURAL**

[8] Pour bien comprendre le contexte particulier dans lequel s'inscrit le présent litige, il convient de faire un bref survol des principaux éléments pertinents du dossier ainsi qu'une revue sommaire de l'historique procédural :

- (i) OSE Coaching est une entreprise offrant divers services de formation et de coaching destinés aux courtiers immobiliers.
- (ii) M. Pelletier est un courtier immobilier inscrit auprès de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (**OACIQ**)<sup>2</sup>. Il exerce ses activités au sein d'une société par actions, Gestion Patrick Pelletier inc. (**Gestion Pelletier**), dont il est le seul actionnaire et administrateur<sup>3</sup>.
- (iii) Après avoir quitté un emploi dans le domaine de l'informatique, M. Pelletier se consacre à temps plein à la profession de courtier immobilier à compter de janvier 2019. Auparavant, il exerçait la profession de courtier immobilier à temps partiel, en s'occupant des clients référés par sa conjointe, elle-même courtier immobilier. Il souhaite désormais devenir indépendant de sa conjointe en développant sa propre clientèle.

---

<sup>1</sup> RLRQ, c. P-40.1.

<sup>2</sup> Pièce P-2.

<sup>3</sup> Pièce P-3.

- (iv) En février 2019, M. Pelletier retient les services d'OSE Coaching, en concluant avec elle une *Convention du programme de coaching individuel (Contrat)*<sup>4</sup>, laquelle prévoit notamment les modalités suivantes :
- a. La durée du Contrat est de 12 mois;
  - b. Le coût total des services s'élève à 12 000 \$, payable en 12 versements mensuels égaux de 1 000 \$ (plus les taxes de vente);
  - c. OSE Coaching peut résilier le Contrat en tout temps, sans préavis et pour quelque motif que ce soit;
  - d. M. Pelletier dispose quant à lui d'une courte « période de réflexion »<sup>5</sup> pour résilier le contrat, après quoi il renonce à son droit d'y mettre fin en vertu de l'article 2125 du *Code civil du Québec (C.c.Q.)*; et
  - e. Toute réclamation et tout différend concernant l'exécution du Contrat doivent être soumis à l'arbitrage auprès du CCAC.
- (v) Insatisfait des services reçus, M. Pelletier résilie le Contrat à la fin août 2019.
- (vi) Arguant que M. Pelletier ne peut mettre fin au Contrat avant l'échéance, OSE Coaching lui réclame les mensualités à échoir, plus les intérêts, les pénalités et les frais prévus au Contrat.
- (vii) Devant le refus de payer de M. Pelletier, OSE Coaching dépose en novembre 2019 une demande d'arbitrage auprès du CCAC, lequel désigne Me Jeannot à titre d'arbitre.
- (viii) M. Pelletier réplique en soulevant un moyen préliminaire quant à la compétence de l'arbitre à trancher le différend. Il soutient que l'article 11.1 L.p.c. lui confère le droit de refuser de se soumettre à l'arbitrage.
- (ix) Suivant une première sentence arbitrale rendue en juin 2020<sup>6</sup>, Me Jeannot donne raison à M. Pelletier en déclinant compétence.
- (x) Le 9 juillet 2020, OSE Coaching s'adresse à la Cour du Québec pour demander l'annulation de la sentence arbitrale en vertu de l'article 648 du *Code de procédure civile (C.p.c.)*. Subsidiairement, elle demande de statuer sur la compétence de l'arbitre.

---

<sup>4</sup> Pièce P-4.

<sup>5</sup> Clause 10 du Contrat : la « période de réflexion » est définie comme étant la période entre la date d'approbation et le premier appel de coaching initié par OSE Coaching.

<sup>6</sup> Pièce P-10.

- (xi) M. Pelletier réplique en déposant une demande visant à déclarer abusives les procédures intentées par OSE Coaching. En parallèle, il introduit aussi un recours en dommages devant la Division des petites créances contre OSE Coaching et son président, Samir Bachir (**M. Bachir**)<sup>7</sup>, alléguant que la demande d'arbitrage est abusive et illégale.
- (xii) Dans un jugement rendu en septembre 2020<sup>8</sup>, la juge Johanne Gagnon rejette la demande en déclaration d'abus de M. Pelletier ainsi que les demandes d'OSE Coaching en réouverture des débats et en scission de l'instance.
- (xiii) En avril 2021, la juge Gagnon rend un autre jugement<sup>9</sup> dans lequel elle rejette une demande de M. Pelletier visant à annuler une citation à comparaître.
- (xiv) Finalement, en juin 2021, l'audition de la demande en annulation de la sentence arbitrale procède devant la juge Julie Messier. Jugeant que l'arbitre a enfreint la règle *audi alteram partem*, elle annule la sentence arbitrale et renvoie le dossier devant Me Jeannot afin qu'il tienne une enquête et une audition portant sur le moyen préliminaire de M. Pelletier<sup>10</sup>.
- (xv) À la suite d'une audition tenue devant lui, Me Jeannot rend une seconde décision arbitrale le 24 octobre 2022<sup>11</sup>, dans laquelle il décline à nouveau compétence, en concluant ce qui suit :

« [166.1] ACCUEILLE le moyen préliminaire déclinant la compétence du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial ainsi que du soussigné, au motif que le Défendeur est un consommateur au sens de la Loi sur la protection du consommateur, et que ce faisant, à la demande du Défendeur Patrick Pelletier, l'article 11.1 de la Loi s'applique et lui confère le droit de refuser de se soumettre à l'arbitrage; ».

- (xvi) OSE Coaching conteste cette décision en introduisant le présent recours en novembre 2022, afin de demander au Tribunal de déclarer que l'arbitre est compétent pour entendre le litige.

[9] À la lumière de ce qui précède, il est indéniable que le présent dossier constitue une véritable saga judiciaire qui est loin d'être terminée.

[10] De surcroît, considérant la valeur peu élevée du montant en litige et les nombreuses procédures intentées de part et d'autre au cours des cinq dernières

---

<sup>7</sup> Dossier introduit en juillet 2020 sous le numéro 540-32-031556-200. Ce dossier fait présentement l'objet d'une suspension de l'instance.

<sup>8</sup> *Ose Coaching Immobilier inc. c. Pelletier*, 2020 QCCQ 4047.

<sup>9</sup> *Ose Coaching Immobilier inc. c. Pelletier*, 2021 QCCQ 2784.

<sup>10</sup> *Ose Coaching Immobilier inc. c. Pelletier*, 2021 QCCQ 5588.

<sup>11</sup> Pièce P-13.

années, force est de constater que les parties enfreignent indubitablement les principes les plus élémentaires en matière de proportionnalité<sup>12</sup>.

[11] Toutefois, le Tribunal comprend que le présent jugement puisse revêtir une plus grande importance pour OSE Coaching, compte tenu de l'impact que celui-ci pourrait avoir à l'égard des relations contractuelles avec ses clients<sup>13</sup>.

[12] En outre, il s'avère que l'enjeu concernant la compétence de l'arbitre soulève une question sous-jacente fort intéressante en droit de la consommation.

### QUESTIONS EN LITIGE

[13] Afin d'être en mesure de se prononcer quant à la compétence de l'arbitre à disposer du différend qui oppose les parties, la principale question à laquelle le Tribunal doit répondre est la suivante :

- **M. Pelletier se qualifie-t-il de consommateur en vertu de la L.p.c. lorsqu'il acquiert des services de coaching en lien avec l'exercice de sa profession de courtier immobilier ?**

[14] Accessoirement, le Tribunal est aussi appelé à répondre à la question suivante afin de trancher une demande en déclaration d'abus présentée en défense :

- **La demande en déclaration de compétence de l'arbitre introduite par OSE Coaching constitue-t-elle un abus de procédure ?**

[15] Lors de l'instruction du dossier, les parties formulent le souhait que le Tribunal tranche également la question de savoir s'il s'agit d'un contrat d'adhésion et si la clause d'arbitrage est abusive.

[16] Tel qu'indiqué à l'audience, le Tribunal ne peut, à ce stade-ci du dossier, se prononcer à l'égard de ces enjeux, compte tenu du cadre restreint du recours dont il est saisi en vertu de l'article 632, al. 3 C.p.c.

[17] En l'instance, l'intervention du Tribunal se limite uniquement à se prononcer sur la compétence de l'arbitre, en regard de sa décision concluant que M. Pelletier est un consommateur ayant le droit de refuser de se soumettre à l'arbitrage en vertu de l'article 11.1 L.p.c.

[18] Dans sa décision arbitrale, Me Jeannot ne se prononce pas à l'égard de la question du contrat d'adhésion et de son prétendu caractère abusif<sup>14</sup>, alors qu'il lui

---

<sup>12</sup> Article 18, al. 1 C.p.c.

<sup>13</sup> OSE Coaching conclut annuellement environ 160 contrats de coaching individuel, et ce, depuis plus de 10 ans.

<sup>14</sup> Au paragraphe 17 de sa décision arbitrale du 24 octobre 2022, Me Jeannot indique qu'« [...] il n'est pas prêt à déterminer si c'est un contrat d'adhésion, si la clause d'arbitrage est un contrat débalancé ou s'il y a eu une période de réflexion adéquate [...] ».

revient en premier lieu de se prononcer sur ces questions de compétence comme nous l'enseigne la Cour d'appel dans l'arrêt *Groupon Canada*<sup>15</sup>.

[19] Le cas échéant, ces questions devront éventuellement être tranchées par l'arbitre advenant que la présente demande soit accueillie, alors qu'en cas de rejet de la demande, celles-ci seront tranchées par le tribunal judiciaire chargé d'entendre le dossier.

## **ANALYSE ET DÉCISION**

### **1. La clause d'arbitrage et l'article 11.1 L.p.c.**

[20] La clause d'arbitrage qui fait débat entre les parties se retrouve à la clause 30 du Contrat, laquelle se lit comme suit :

*« 30. À moins que les parties n'en décident autrement dans une convention d'arbitrage, toute réclamation issue de la Convention faisant l'objet d'une contestation, tout différend concernant l'exécution de celle-ci, y compris son annulation, ainsi que tout litige issu d'un problème d'interprétation de la Convention sera soumis à l'arbitrage, à l'exclusion des tribunaux de droit commun. Tel arbitrage se fera sous l'égide exclusive du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (ci-après, « CCAC »), conformément au Règlement général d'arbitrage commercial du CCAC en vigueur au moment de la signature de la Convention, et auquel les parties déclarent adhérer. [...] »*

[21] Le cœur du litige concerne l'application de l'article 11.1 L.p.c. qui interdit à un commerçant d'obliger un consommateur à se soumettre à l'arbitrage :

**11.1.** Est interdite la stipulation ayant pour effet soit d'imposer au consommateur l'obligation de soumettre un litige éventuel à l'arbitrage, soit de restreindre son droit d'ester en justice, notamment en lui interdisant d'exercer une action collective, soit de le priver du droit d'être membre d'un groupe visé par une telle action.

Le consommateur peut, s'il survient un litige après la conclusion du contrat, convenir alors de soumettre ce litige à l'arbitrage.

[22] Cependant, comme nous le verrons plus loin, pour que la clause d'arbitrage soit déclarée inopérante en vertu l'article 11.1. L.p.c., il faut absolument qu'il s'agisse d'un contrat de consommation assujetti au champ d'application de cette loi.

### **2. La compétence de l'arbitre**

[23] La demande en déclaration de compétence de l'arbitre trouve son fondement à l'article 632 C.p.c. :

---

<sup>15</sup> *Groupon Canada inc. c. 9178-2243 Québec inc.*, 2015 QCCA 645, par. 14-17.

**632.** L'arbitre procède à l'arbitrage suivant la procédure qu'il détermine; il est cependant tenu de veiller au respect des principes de la contradiction et de la proportionnalité.

Il a tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de sa compétence, y compris celui de faire prêter serment, de nommer un expert ou de statuer sur sa propre compétence.

Une partie peut, dans les 30 jours après avoir été avisée de la décision de l'arbitre sur sa compétence, demander au tribunal de se prononcer sur la question. La décision du tribunal qui reconnaît la compétence de l'arbitre est sans appel.

Tant que le tribunal n'a pas statué, l'arbitre peut poursuivre la procédure arbitrale et rendre sa sentence.

[24] Tel que l'énonce le deuxième alinéa de cet article, l'arbitre dispose de la compétence requise pour déterminer sa propre compétence, et ce, conformément au principe de « compétence-compétence » reconnu en jurisprudence<sup>16</sup>.

[25] Or, c'est exactement ce que fait Me Jeannot, à deux reprises, en déclinant compétence à l'égard du différend dont il est saisi, et ce, sous l'angle de l'article 11.1 L.p.c.

[26] Suivant le troisième alinéa de l'article 632 C.p.c, une partie peut contester la décision de l'arbitre portant sur sa compétence, en demandant à un tribunal judiciaire de se prononcer à nouveau sur cette question.

[27] Lorsqu'un tribunal est saisi d'une demande de cette nature, il ne siège pas en appel ni en révision de la décision arbitrale, son rôle consistant plutôt à se prononcer sur la compétence de l'arbitre :

*« [10] Il importe de comprendre que la tâche du juge appelé à intervenir en vertu de l'article 632 al. 3 C.p.c. ne consiste pas à réviser ou à contrôler la décision du tribunal arbitral à proprement parler. Comme le précise le Code, on a plutôt conféré aux tribunaux judiciaires le pouvoir « de se prononcer sur/to rule on » la compétence du tribunal arbitral. Il n'y a donc pas lieu de s'interroger en amont - comme on le fait en matière de contrôle judiciaire ou d'appel - sur la norme de contrôle ou de révision applicable, l'objet de l'intervention du tribunal judiciaire n'étant pas la décision du tribunal arbitral, mais bien la question de compétence elle-même. Ainsi, l'article 632 al. 3 C.p.c. permet aux instances judiciaires d'examiner cette question sans avoir à faire preuve de déférence à l'égard de l'analyse et de la conclusion retenues par le tribunal arbitral. »<sup>17</sup>*

[Notre soulignement] [Références omises]

<sup>16</sup> *Dell Computer Corp. c. Union des consommateurs*, 2007 CSC 34, par. 163-165; *Groupon Canada inc. c. 9178-2243 Québec inc., Id.*, par. 14; *Cannatechnologie inc. c. Matica Enterprises Inc.*, 2022 QCCA 758, par. 9-10.

<sup>17</sup> *Groupe Dimension Multi Vétérinaire inc. c. Vaillancourt*, 2020 QCCS 1134, par. 10; Voir aussi : *Khalilian c. Murphy*, 2020 QCCS 831, par. 17 et s.; *Tidan inc. c. Trria Design inc.*, 2023 QCCS 1746, par. 11-14.

[28] Ainsi, dans le cadre du présent jugement, le Tribunal n'a pas à faire preuve de déférence à l'égard de l'analyse et des conclusions de l'arbitre, il doit tout simplement statuer, *de novo*, sur la compétence de l'arbitre.

**3. M. Pelletier se qualifie-t-il de consommateur en vertu de la L.p.c. lorsqu'il acquiert des services de coaching en lien avec l'exercice de sa profession de courtier immobilier ?**

[29] Afin de se prononcer sur la compétence de l'arbitre, le Tribunal doit déterminer si le Contrat se qualifie ou non de contrat de consommation en vertu de la L.p.c. Pour ce faire, il faut d'abord déterminer si M. Pelletier agit en qualité de consommateur lorsqu'il signe le Contrat avec OSE Coaching.

[30] Le statut de consommateur a non seulement une incidence sur la compétence de l'arbitre, mais également sur le fond du litige puisque l'article 11.4 L.p.c. interdit toute renonciation à l'article 2125 C.c.Q. Quoi qu'il en soit, le Tribunal n'a pas à se prononcer sur ce sujet étant donné que l'objet du présent recours concerne uniquement la compétence de l'arbitre.

[31] À la lumière des faits particuliers qui ressortent de la preuve, le Tribunal en arrive à la conclusion que M. Pelletier ne se qualifie pas de consommateur, compte tenu qu'il exerce la profession de courtier immobilier par l'intermédiaire d'une société par actions.

[32] La preuve prépondérante démontre que la finalité des services faisant l'objet du Contrat vise à accroître les revenus et la rentabilité de la société Gestion Pelletier, laquelle est la véritable bénéficiaire des services dispensés par OSE Coaching.

[33] Dans les circonstances, M. Pelletier peut difficilement prétendre au statut d'« artisan » ou de « professionnel » que la jurisprudence assimile à un consommateur.

[34] Voyons voir plus en détails les raisons qui amènent le Tribunal à conclure ainsi.

### **3.1 Fardeau de preuve**

[35] Il importe de souligner que la charge de prouver le statut de consommateur incombe à celui qui l'invoque<sup>18</sup>.

[36] Par conséquent, le fardeau repose sur les épaules de M. Pelletier de démontrer, par prépondérance de preuve<sup>19</sup>, qu'il agit en tant que consommateur lorsqu'il signe le Contrat.

### **3.2 Définition du contrat de consommation**

---

<sup>18</sup> *Multiple Business Systems M.B.S. Ltd. c. Randhawa*, J.E. 97-1838 (C.A.), p. 4.

<sup>19</sup> Article 2803 et 2804 C.c.Q.

[37] L'article 2 L.p.c. édicte que la loi s'applique à « *tout contrat conclu entre un consommateur et un commerçant dans le cours des activités de son commerce et ayant pour objet un bien ou un service* ».

[38] Pour que la L.p.c. trouve application, il faut donc, à la base, être en présence d'un contrat intervenu entre un consommateur et un commerçant. Ainsi, tout contrat conclu entre deux commerçants ou entre deux consommateurs est automatiquement exclu.

[39] De son côté, l'article 1384 C.c.Q. définit plus largement le contrat de consommation<sup>20</sup>. Nous y reviendrons plus loin lorsqu'il sera question de la notion de commerçant.

### 3.3 Qu'est-ce qu'un consommateur ?

[40] L'article 1 e) L.p.c. définit le consommateur comme étant « *une personne physique, sauf un commerçant qui se procure un bien ou un service pour les fins de son commerce* ».

[41] Cette définition ne précise pas ce qu'est un consommateur, mais elle indique ce qu'il n'est pas. À tout le moins, une chose est certaine, il doit assurément s'agir d'une personne physique. Une personne morale ne peut donc aucunement se qualifier de consommateur.

[42] Selon la Cour d'appel<sup>21</sup>, il existe deux critères essentiels à la définition de consommateur : (i) il doit s'agir d'une personne physique, et (ii) il faut examiner la finalité du bien ou du service acquis.

### 3.4 Qu'est-ce qu'un commerçant ?

[43] La doctrine et la jurisprudence<sup>22</sup> définissent le commerçant comme étant celui qui (i) pose des actes de commerce de manière habituelle, (ii) pour son propre compte, et (iii) dans l'intention d'en tirer un profit.

[44] L'article 2 L.p.c. énonce qu'un commerçant doit « *agir dans le cours des activités de son commerce* », alors que l'article 1384 C.c.Q. définit le commerçant comme étant une partie qui « *offre des biens ou des services dans le cadre d'une entreprise qu'elle exploite* ».

---

<sup>20</sup> Article 1384 C.c.Q. : Le contrat de consommation est le contrat dont le champ d'application est délimité par les lois relatives à la protection du consommateur, par lequel l'une des parties, étant une personne physique, le consommateur, acquiert, loue, emprunte ou se procure de toute autre manière, à des fins personnelles, familiales ou domestiques, des biens ou des services auprès de l'autre partie, laquelle offre de tels biens ou services dans le cadre d'une entreprise qu'elle exploite.

<sup>21</sup> *Bérubé c. Tracto inc.*, J.E. 98-101 (C.A.), p. 11.

<sup>22</sup> *Lac Express inc. c. Laliberté*, J.E. 96-47 (C.A.), p. 7 et 8; LAFOND, Pierre-Claude, *Droit de la protection du consommateur: théorie et pratique*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2022, par. 141, p. 67-69, par. 136, p. 64; L'HEUREUX, Nicole et LACOURSIÈRE, Marc, *Droit de la consommation*, 6<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2011, par. 38, p. 49.

[45] Comme on peut le constater, la définition de commerçant diffère d'une loi à l'autre : le C.c.Q. fait référence à l'exploitation d'une entreprise<sup>23</sup> alors que la L.p.c. réfère aux activités de commerce.

[46] Ainsi, une personne physique qui exploite une entreprise peut se qualifier de consommateur au sens de la L.p.c., sans pour autant l'être en vertu du C.c.Q.<sup>24</sup>. Malgré cette apparente dichotomie entre les deux lois, la Cour d'appel précise dans l'arrêt *eBay Canada*<sup>25</sup> qu'il n'y a pas lieu de différencier la notion d'entreprise contenue à l'article 1384 C.c.Q. de la notion de commerce contenue à l'article 2 L.p.c.

### 3.5 Le statut particulier des artisans et des professionnels

[47] Une personne physique agissant à titre d'artisan ou de professionnel jouit d'un statut particulier en droit de la consommation.

[48] À cet effet, on retrouve dans la L.p.c. certaines dispositions qui distinguent les artisans et les professionnels des commerçants<sup>26</sup>.

[49] Il est maintenant bien établi par les tribunaux et la doctrine que les artisans et les professionnels demeurent des consommateurs bénéficiant de la protection de la L.p.c. lorsqu'ils achètent ou louent des biens ou des services pour l'exercice de leur art ou de leur profession<sup>27</sup>.

[50] Par conséquent, le fait d'acheter des biens ou des services à des fins commerciales ne fait pas perdre au professionnel son statut de consommateur.

[51] Le professeur Lafond<sup>28</sup> définit le professionnel comme étant « *celui qui pratique une profession, généralement libérale, dont la formation est acquise après de longues études, et dont l'exercice est dénué de toute recherche de profit* ».

### 3.6 Qu'en est-il du statut de M. Pelletier : consommateur ou commerçant ?

[52] S'appuyant sur les principes énoncés ci-dessus, M. Pelletier prétend agir à titre de consommateur lorsqu'il signe le Contrat. Selon lui, même s'il exploite une entreprise

<sup>23</sup> Article 1525, al. 3 C.c.Q.

<sup>24</sup> BAUDOIN, Jean-Louis et JOBIN, PIERRE-Gabriel, *Les obligations*, 7e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, par. 59, p. 90; LLUELLES, Didier et MOORE, Benoît, *Droit des obligations*, 3e éd., Montréal, Les Éditions Thémis, 2018, par 160, p. 84.

<sup>25</sup> *eBay Canada Ltd. c. Mofo Moko*, 2013 QCCA 1912, par. 37.

<sup>26</sup> Article 88 et 188 i) L.p.c.; Article 8 i) du Règlement d'application de la *Loi sur la protection du consommateur*, RLRQ, c. P-40.1, r.3 (**Règlement d'application de la L.p.c.**).

<sup>27</sup> *Bérubé c. Tracto inc.*, préc., note 21, p. 11 et s.; *Pacific National Leasing Corp. c. Rose*, J.E. 2001-191 (C.A.), par. 34; *McDonald c. Jacques Olivier Ford inc.*, 2020 QCCS 2196, 20 et s.; *Drake Personnel c. Normandin*, J.E. 91-1093 (C.Q.), p. 3 et s.; L'HEUREUX, N. et LACOURSIÈRE, M., *Droit de la consommation*, préc., note 22, par. 44, p. 55-56; LAFOND, P.-C., *Droit de la protection du consommateur: théorie et pratique*, préc., note 22, par. 138-143, p. 65-70.

<sup>28</sup> LAFOND, P.-C., *Droit de la protection du consommateur: théorie et pratique*, *Id.*, par. 143, p. 67-68.

dans le domaine du courtage immobilier, cela ne change rien au fait qu'il demeure un professionnel bénéficiant de la protection de la L.p.c.

[53] Aussi séduisante soit-elle, la position mise de l'avant par M. Pelletier ne tient pas compte du fait qu'il exerce sa profession de courtier immobilier par l'intermédiaire d'une société par actions et que cette dernière est l'ultime bénéficiaire des services achetés.

[54] Le Tribunal est d'avis que M. Pelletier se qualifie de commerçant au moment de la signature du Contrat, et ce, notamment, en raison des faits particuliers suivants :

- (i) M. Pelletier se procure les services de coaching afin d'être assisté dans le développement de son entreprise. Il recherche des conseils auprès d'OSE Coaching dans le but d'accroître la rentabilité de sa société, Gestion Pelletier, notamment, en augmentant ses revenus, en améliorant son efficacité et en réduisant ses dépenses.
- (ii) M. Pelletier exerce la profession de courtier immobilier au sein d'une société par actions, alors que rien de l'y oblige. Cependant, dès lors qu'il choisit d'exercer ses activités de courtage par le biais d'une société par actions, la *Loi sur le courtage immobilier (L.c.i.)*<sup>29</sup> prévoit que (i) tous les contrats de courtage doivent être signés par la société<sup>30</sup>, et (ii) toutes les commissions appartiennent à la société<sup>31</sup>.
- (iii) Gestion Pelletier assume le paiement des mensualités en les payant directement à OSE Coaching, ou selon le cas, en les remboursant à M. Pelletier.
- (iv) Le coût des services est engagé comme dépense d'entreprise de Gestion Pelletier, tel que reflété à ses états financiers<sup>32</sup>.

[55] Tous ces éléments mis ensemble tendent à démontrer que l'ultime bénéficiaire des services est en réalité Gestion Pelletier et non pas M. Pelletier personnellement.

[56] Les services dispensés par OSE Coaching visent essentiellement à encadrer les facettes entrepreneuriales liées à l'entreprise de courtage immobilier que M. Pelletier exploite par le biais d'une personne morale. Son but ultime est d'engager plus de profits en augmentant le nombre d'inscriptions.

[57] De l'avis du Tribunal, la situation de M. Pelletier diffère de celle du professionnel et de l'artisan que la Cour d'appel qualifie de consommateur dans *Bérubé c. Tracto inc.*<sup>33</sup> et dans *Pacific National Leasing Corp. c. Rose*<sup>34</sup>.

---

<sup>29</sup> RLRQ, c. C-73.2.

<sup>30</sup> Article 34.3 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, RLRQ, c. C-73.2, r.1.

<sup>31</sup> Article 22.6 L.c.i.

<sup>32</sup> Pièce P-25.

<sup>33</sup> Préc., note 21.

[58] Dans ces deux affaires, il s'agit d'individu qui n'exerce pas leur art ou leur profession par l'entremise d'une personne morale, comme c'est le cas pour M. Pelletier, ce qui constitue une distinction importante comme le souligne la Cour d'appel dans *Crédit industriel Desjardins inc. c. Tremblay*<sup>35</sup>.

[59] Dans cet arrêt, les juges Lebel, Baudouin et Thibault concluent qu'une personne physique qui signe un contrat pour louer un camion n'est pas un « artisan » assujéti à la L.p.c. parce qu'il exerce ses activités par l'intermédiaire d'une personne morale :

« [...] bien qu'il ait été le seul chauffeur de son entreprise de camionnage, les activités de transport de l'intimé avaient été exécutées par l'intermédiaire de la personne morale que constituait une société commerciale, formée sous le nom de Transport Dan Tremblay Inc. Dans ce contexte, il ne pouvait être considéré comme assujéti à la Loi sur la protection du consommateur [...] »

*Tremblay n'était pas un consommateur au sens de la Loi sur la protection du consommateur et les règles prévues à celle-ci quant à la remise du bien acheté ne s'appliquaient pas. [...] ».*

[Notre soulignement]

[60] Quiconque choisit de profiter des avantages qu'offre la constitution d'une société par actions doit aussi en supporter les conséquences<sup>36</sup>. M. Pelletier ne peut à la fois bénéficier des avantages liés à l'exploitation d'une entreprise incorporée et en même temps bénéficier de la protection que la L.p.c. offre aux consommateurs.

[61] Dans le présent cas, le Contrat aurait très bien pu être signé au nom de sa société plutôt qu'en son nom personnel, d'autant plus que c'est Gestion Pelletier qui en assume les coûts à titre de dépenses d'entreprise.

[62] Aux yeux du Tribunal, il ne fait aucun sens que M. Pelletier puisse, d'une part, bénéficier des avantages résultant de son choix d'exercer sa profession de courtier immobilier par le biais d'une société par actions, et d'autre part, bénéficier aussi de la protection de la L.p.c. lorsqu'il acquiert des services pour les fins de l'exploitation de son entreprise.

[63] Il est également intéressant de constater que la L.p.c. traite les courtiers immobiliers et les courtiers hypothécaires différemment des autres types de professionnels, ceux-ci étant exemptés de l'application de la L.p.c. lorsqu'ils exercent des activités couvertes par la L.c.i.<sup>37</sup>.

---

<sup>34</sup> Préc., note 27.

<sup>35</sup> J.E. 99-996 (C.A.), p. 2-3.

<sup>36</sup> *Associés (Les), Corp. commerciale du Canada c. 9036-5578 Québec inc.*, J.E. 97-1466 (C.A.), p. 3.

<sup>37</sup> Article 3.5 du Règlement d'application de la L.p.c.

[64] Une telle exemption laisse croire que le législateur considère les courtiers immobiliers comme des commerçants, alors que la L.c.i. comporte des dispositions visant à assurer la protection des consommateurs<sup>38</sup>.

[65] Dans l'affaire *Yannonie*<sup>39</sup>, la Cour du Québec décide qu'un courtier hypothécaire, assujéti à la L.c.i., se qualifie de commerçant lorsqu'il signe un contrat de publicité visant à promouvoir ses services.

[66] En ce qui concerne le jugement rendu dans l'affaire *Gélinas*<sup>40</sup> sur lequel M. Pelletier s'appuie pour prétendre au statut de consommateur, le Tribunal est d'avis, avec égards, qu'il y a lieu de s'en distinguer.

[67] Dans cette affaire, la Cour du Québec conclut que la L.p.c. s'applique aux services de formation professionnelle fournis par OSE Coaching à des courtiers immobiliers, mais le contexte factuel et juridique diffère du présent dossier.

[68] Tout d'abord, notons qu'il s'agit d'un dossier de petites créances, dans lequel les parties n'ont pas eu le bénéfice d'être représentées par avocat afin de tenir un débat complexe sur la question du statut de consommateur.

[69] D'autre part, tel que le démontrent les éléments factuels suivants, il appert que la nature du contrat et la finalité des services sont différentes :

- (i) Dans l'affaire *Gélinas*, il s'agit d'un cours de formation d'une durée de 2 jours d'une valeur de 299 \$, alors que dans le dossier de M. Pelletier, il s'agit d'un programme de coaching d'une durée de 12 mois d'une valeur de 12 000 \$.
- (ii) Le cours de formation de 2 jours est accrédité par l'OACIQ, ce qui n'est pas le cas pour les services de coaching dispensés en vertu du Contrat.
- (iii) Le jugement dans *Gélinas* ne précise pas si les courtiers immobiliers exercent leur profession par l'entremise d'une société par actions.

[70] De toute évidence, M. Pelletier, en tant que professionnel dans le domaine du courtage immobilier, ne présente pas les caractéristiques du consommateur inexpérimenté traditionnel que le législateur veut protéger<sup>41</sup>. D'ailleurs, M. Pelletier témoigne avoir eu tout le temps requis pour lire et comprendre les clauses du Contrat avant de le signer.

### 3.7 Conclusions quant à la compétence de l'arbitre

---

<sup>38</sup> *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Proprio Direct inc.*, 2008 CSC 32, par. 17 et 34.

<sup>39</sup> *Yannonie c. National Graphics*, 2015 QCCQ 991, par. 10 et 11.

<sup>40</sup> *Gélinas c. Ose Coaching Immobilier inc.*, 2016 QCCQ 16024, par. 17-18.

<sup>41</sup> *Khalil c. Nordic Maintenance inc.*, 2017 QCCQ 5540, par. 27-35.

[71] Étant donné que M. Pelletier agit en tant que commerçant lors de la conclusion du Contrat, celui-ci ne peut donc se prévaloir de l'article 11.1 L.p.c. afin de se soustraire à l'arbitrage.

[72] Conséquemment, le Tribunal conclut que l'arbitre Me Jeanniot dispose de la compétence requise pour trancher le différend entre OSE Coaching et M. Pelletier, conformément à la clause d'arbitrage contenue au Contrat.

**4. La demande en déclaration de compétence de l'arbitre introduite par OSE Coaching constitue-t-elle un abus de procédure ?**

[73] L'article 51 C.p.c. permet au Tribunal de déclarer abusif un acte de procédure qui est manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire, ou qui est utilisé de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui.

[74] Vu les conclusions qui précèdent quant au bien-fondé du recours intenté par OSE Coaching, il y a lieu de conclure que la demande introductive d'instance en déclaration de compétence de l'arbitre n'est pas abusive.

[75] La demande en déclaration d'abus présentée par M. Pelletier est donc rejetée.

**5. Les frais de justice**

[76] Considérant la nature particulière du présent litige et le non-respect par les deux parties du principe de proportionnalité, il apparaît justifié dans les circonstances de faire exception à la règle générale de succombance prévue à l'article 340 C.p.c.

[77] Par conséquent, usant de la discrétion judiciaire dont il dispose, le Tribunal décide que chaque partie devra assumer ses propres frais de justice.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[78] **ACCUEILLE** la *demande introductive d'instance en déclaration de compétence de l'arbitre*;

[79] **INFIRME** la décision arbitrale rendue le 24 octobre 2022 par l'arbitre Me Michel A. Jeanniot;

[80] **DÉCLARE** que l'arbitre Me Michel A. Jeanniot, en sa qualité d'arbitre, a compétence pour trancher le différend opposant OSE Coaching Immobilier inc. et Patrick Pelletier;

[81] **RENVOIE** le dossier devant l'arbitre Me Michel A. Jeanniot afin qu'il tranche le différend opposant OSE Coaching Immobilier inc. et Patrick Pelletier;

[82] **REJETTE** la demande de Patrick Pelletier visant à déclarer abusive la demande introductive d'instance en déclaration de compétence de l'arbitre;

[83] **LE TOUT**, chaque partie payant ses frais de justice.

---

**ALEXANDRE HENRI, J.C.Q.**

**Me Jean-François Carrier**  
PRÉVOST FORTIN D'AOUST  
Avocat de la demanderesse

**Me Simon Grant**  
GILBERT SÉGUIN AVOCATS  
Avocat du défendeur

Date de l'instruction : 22 octobre 2024