

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE KAMOURASKA

N° : **250-17-001758-221**

DATE : 18 décembre 2025

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE ÉTIENNE PARENT, J.C.S.

INSPRO (9415-0174 QUÉBEC INC.)

Demanderesse

c.

DENIS DEJARDINS

et

9294-2689 QUÉBEC INC.

Défendeurs

et

**FARCIQ FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU
COURTAGE IMMOBILIER DU QÉBEC**

Défenderesse en garantie

JUGEMENT

Aperçu

[1] Un promettant vendeur peut-il refuser le choix de l'inspecteur préachat d'un promettant acheteur?¹

[2] Cette question constitue la toile de fond du litige opposant les parties.

[3] La demanderesse (Inspro) exploite une entreprise spécialisée notamment dans l'inspection préachat d'immeubles, inspections requises dans la très grande majorité des cas par des acheteurs dans le cadre de leur promesse.

[4] Le défendeur et sa société (collectivement Desjardins) agissent comme courtiers immobiliers dans l'un des secteurs couverts par la demanderesse. Ils agissent sous la bannière Proprio Direct et ont regroupé leurs activités avec d'autres courtiers du même secteur sous la dénomination l'«Équipe 551-2121 » (l'Équipe).

[5] Inspro allègue que Desjardins, dans le cadre des mandats où elle représente des vendeurs, oppose illégalement aux acheteurs l'obligation d'écarter tout inspecteur préachat qui ne se retrouve pas sur une liste de cinq inspecteurs « recommandés » (la Liste). Desjardins serait l'instigateur de cette pratique. Il aurait dressé la Liste avec la collaboration des autres courtiers de l'Équipe. Il aurait incité les autres courtiers de l'Équipe à adopter la même pratique.

[6] Or, Inspro ne se retrouve pas sur la Liste. Elle plaide qu'elle a en conséquence perdu de nombreux mandats d'inspections préachat. Cette perte de contrats et, partant, de clientèle lui a causé des dommages importants qui découlent directement des agissements de Desjardins. Inspro aurait aussi dû renoncer à ses plans d'expansion. Elle aurait engagé des frais publicitaires importants pour contrer les manœuvres de Desjardins.

[7] De plus, elle requiert par injonction permanente qu'il soit interdit à Desjardins d'inclure aux promesses une clause permettant au vendeur de refuser un inspecteur préachat choisi par un acheteur.

[8] Desjardins conteste la demande. Il soutient que rien n'interdit à un vendeur de refuser l'inspecteur préachat choisi par un acheteur. Il précise que cette pratique, bien que nouvelle dans le domaine, ne vise pas Inspro. Il souligne n'avoir jamais dénigré la qualité des services d'Inspro.

[9] À cet égard, il affirme qu'il se contente d'informer le vendeur que l'inspecteur choisi par l'acheteur ne se trouve pas sur la Liste. Le vendeur décide ensuite s'il accepte, malgré tout, le choix de l'acheteur, ou s'il le refuse en lui demandant de s'en tenir à l'un des cinq inspecteurs se trouvant sur la Liste.

¹ Afin d'alléger le texte, les expressions « promettant vendeur », « promettant acheteur » ainsi que « promesse d'achat-vente » sont abrégées respectivement comme « vendeur », « acheteur » et « promesse ».

[10] Par ailleurs, Desjardins formule une demande reconventionnelle alléguant que la poursuite d'Inspro est abusive.

[11] Desjardins appelle aussi en garantie son assureur responsabilité professionnelle, FARCIQ, pour la portion de la demande principale visant les dommages.

[12] FARCIQ conteste que Desjardins bénéficie de la protection conférée par le contrat d'assurance, en plus de plaider que la demande en dommages est infondée.

Analyse

[13] Le recours d'Inspro comporte des conclusions qui commandent une approche analytique distincte.

[14] En effet, les conclusions en injonction permanente, d'application prospective, présument que la clause litigieuse est incluse à la promesse. Il s'agit en effet de la condition essentielle afin qu'elle soit opposable à l'acheteur.

[15] Dans ce contexte, l'examen consiste à déterminer la légalité de l'inclusion de cette clause à la promesse.

[16] Le principe de la liberté contractuelle et les limites que lui imposent les dispositions législatives et réglementaires applicables, en plus des règles d'ordre public, se situent au cœur de l'analyse de cette question.

[17] Les conclusions en dommages commandent une analyse des faits contemporains à la période où les fautes alléguées auraient été commises par Desjardins.

[18] Comme on le verra, aucune des promesses qui ont été introduites en preuve ne comportait une clause permettant au vendeur d'intervenir concernant le choix de l'inspecteur préachat par l'acheteur.

[19] Pourtant, la preuve révèle que des acheteurs ont renoncé à faire appel aux services d'Inspro, comme inspecteur préachat, au motif que le vendeur, par lui-même ou par son mandataire Desjardins, a exigé de l'acheteur qu'il choisisse l'un des inspecteurs se trouvant sur la Liste.

[20] Dans ce contexte, la légalité de la clause est sans pertinence.

[21] Cela n'entraîne pas de ce seul fait le rejet de la demande en dommages. Les agissements de Desjardins, en regard des obligations générales prévues notamment aux articles 7 et 1457 C.c.Q., doivent être examinés dans le contexte plus large des comportements des divers intervenants en lien avec leur impact sur Inspro.

Légalité de la Clause

[22] Bien que sa formulation ait varié au fil du temps, il suffit de retenir qu'actuellement, Desjardins entend proposer au vendeur d'inclure à la promesse négociée avec l'acheteur une clause ayant la formulation suivante, qui est identique à celles se retrouvant sur certaines des fiches descriptives des immeubles pour lesquelles une preuve fut administrée : « *Le vendeur se réserve le droit d'accepter ou non l'inspecteur choisi par l'acheteur* ».

[23] On notera que cette clause ne fait référence à aucune liste limitant le choix de l'acheteur de se tourner vers un autre inspecteur de son choix. Elle ne limite pas davantage le vendeur de refuser à plus d'une occasion le choix de l'acheteur.

[24] Toutes les parties conviennent que cette stipulation ne peut être opposable à l'acheteur que si elle est incluse dans la promesse à la suite de négociations entre le vendeur et l'acheteur. Cela implique que le vendeur présente une contre-proposition à l'offre d'achat qui, comme on le verra plus loin, ne prévoit pas cette éventualité.

[25] Rappelons à cet égard que la loi et la réglementation imposent au courtier immobilier l'utilisation de formulaires obligatoires autant en ce qui concerne la promesse d'achat que la contre-proposition, le cas échéant.

[26] La section 8 du formulaire obligatoire pour la Promesse d'achat (PA) s'intitule « *INSPECTION PAR UNE PERSONNE DÉSIGNÉE PAR L'ACHETEUR* ». Elle comporte deux choix, soit de rendre la promesse d'achat conditionnelle à l'inspection de l'immeuble ou soit de renoncer à faire inspecter l'immeuble.

[27] Il convient de reproduire l'article 8.1 de la PA:

Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR puisse faire inspecter l'immeuble par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel dans les _____ jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat. Si cette inspection révèle l'existence de facteurs se rapportant à l'IMMEUBLE, susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, l'ACHETEUR devra en aviser le VENDEUR par écrit, et devra lui remettre une copie du rapport d'inspection dans les quatre (4) jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus. La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception, par le VENDEUR, de l'avis accompagné d'une copie du rapport d'inspection. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le vendeur dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

[28] Bien que l'article 8.1 ne reprenne pas le titre de la section selon lequel l'acheteur désigne la personne qui effectuera l'inspection, il ne fait aucun doute, tant par la preuve en ayant démontré la mise en œuvre que par l'esprit de la PA qu'il s'agit bien du choix de l'acheteur.

[29] À défaut par le vendeur de demander, dans une contre-proposition acceptée par l'acheteur, le droit de refuser l'inspecteur choisi par l'acheteur, cette condition ne fait pas partie du formulaire obligatoire visant la promesse.

[30] Dans le présent litige, la preuve démontre que cette condition n'a jamais fait partie des promesses. Comme on le verra à la deuxième section de l'analyse, il est inutile d'examiner la légalité de la clause litigieuse pour déterminer si Desjardins a engagé sa responsabilité concernant les dommages réclamés en demande.

[31] Toutefois, la question demeure entière en présumant que Desjardins entend modifier sa pratique afin de rendre opposable aux acheteurs la clause accordant au vendeur le droit de refuser son choix d'inspecteur préachat.

[32] À cet égard, les prétentions de Desjardins et le témoignage du défendeur confirment son intention de recommander cette approche à ses clients vendeurs. Il convient donc d'examiner si cette pratique peut être adoptée.

[33] L'article 9 C.c.Q.² consacre le principe selon lequel seules les règles d'ordre public limitent l'exercice des droits, ce qui inclut la liberté contractuelle.

[34] La Cour suprême le rappelle en ces termes :

[89] L'ordre public est l'une des rares limites à la liberté contractuelle en droit civil québécois (art. 9 C.c.Q.). Il se définit « comme "l'imposition de considérations sociales, morales, économiques ou politiques" de la société dans les rapports juridiques » (Baudouin et Jobin, no 97, citant G. Goldstein et N. Mestiri, « La liberté contractuelle et ses limites », dans B. Moore, dir., Mélanges Jean Pineau (2003), 299, p. 310). Bien que « la plupart des principes d'ordre public [soient] codifiés, ils peuvent [aussi] être de création judiciaire » puisque « les tribunaux ont le pouvoir d'élever au rang de principe d'ordre public toute règle non écrite qui s'accorde avec les valeurs fondamentales de la société à un moment donné de son évolution » (Goulet c. Cie d'Assurance-Vie Transamerica du Canada, 2002 CSC 21, [2002] 1 R.C.S. 719, par. 43 et 46).

[90] Il est vrai que le « caractère variable, protéiforme et évolutif [du] concept d'ordre public rend [...] fort difficile toute tentative de définition précise ou exhaustive de son contenu » (Desputeaux c. Éditions Chouette (1987) inc., 2003 CSC 17, [2003] 1 R.C.S. 178, par. 52). Néanmoins, il faut dans tous les cas être en mesure de lier la notion d'ordre public à des valeurs ou à des principes précis auxquels pourraient contrevenir les stipulations contractuelles en cause. Les tautologies ne suffisent pas. Malgré cela, que ce soit dans son mémoire ou à l'audience, Uniprix est incapable d'identifier les valeurs fondamentales qui seraient mises à mal par les contrats perpétuels, et plus particulièrement par le contrat d'affiliation qui la lie aux pharmaciens-membres. De même, les professeurs Pineau, Burman et Gaudet, sur lesquels Uniprix s'appuie, affirment que les

² Lequel prévoit : « 9. Dans l'exercice des droits civils, il peut être dérogé aux règles du présent code qui sont supplétives de volonté; il ne peut, cependant, être dérogé à celles qui intéressent l'ordre public. »

contrats perpétuels seraient contraires à l'ordre public sans pour autant identifier les valeurs fondamentales qui seraient menacées (par. 284). À notre avis, les obligations perpétuelles ne choquent en elles-mêmes aucune valeur fondamentale de notre société, et ne sont pas contraires à l'ordre public de façon générale.³

(Soulignements ajoutés)

[35] Une règle législative ou réglementaire ne peut être en soi considérée comme édictant un principe d'ordre public. Une mention expresse peut en être faite ou cela peut ressortir de son interprétation. La Cour suprême, dans une autre affaire⁴, le souligne :

157 Généralement, pour qu'une loi ou l'une de ses dispositions soit d'ordre public, elle doit contenir une mention expresse à cet effet. Telle n'est cependant pas la technique retenue par le C.c.Q. Celle-ci prévoit simplement que l'exercice des droits civils doit respecter les règles contenues au code qui intéressent l'ordre public, sans préciser les règles visées (art. 9 C.c.Q.). La qualification de la disposition dépendra alors de l'interprétation du libellé de la disposition et du rôle donné à celle-ci dans l'aménagement des institutions juridiques.

(Soulignements ajoutés)

[36] Dans le présent dossier, outre les dispositions du *Code civil du Québec*, l'ensemble législatif et réglementaire concernant le courtage immobilier doit être examiné.

[37] En effet, bien que le contrat de vente, incluant celui visant un immeuble résidentiel, fait l'objet de règles énoncées au *Code civil du Québec*, des règles particulières s'imposent concernant les contrats entourant la vente d'un immeuble lorsqu'intervient un courtier immobilier.

[38] Il n'apparaît pas utile de s'attarder aux règles concernant le contrat de courtage qui intervient entre le vendeur et son courtier, alors qualifié de courtier inscripteur, ou celui entre l'acheteur et son courtier, qualifié de courtier collaborateur.

[39] Le cadre législatif et réglementaire utile à l'examen de la question en litige concerne l'avant-contrat, puisque c'est à l'intérieur de celui-ci que la question de l'inspection préachat est traitée.

[40] À cet égard, le *Code civil* pose une règle générale concernant la promesse de contracter acceptée :

1396. L'offre de contracter, faite à une personne déterminée, constitue une promesse de conclure le contrat envisagé, dès lors que le destinataire manifeste

³ *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2017 CSC 43 (CanLII), [2017] 2 RCS 59.

⁴ *Isidore Garon ltée c. Tremblay; Fillion et Frères (1976) inc. c. Syndicat national des employés de garage du Québec inc.*, 2006 CSC 2 (CanLII), [2006] 1 RCS 27.

clairement à l'offrant son intention de prendre l'offre en considération et d'y répondre dans un délai raisonnable ou dans celui dont elle est assortie.

La promesse, à elle seule, n'équivaut pas au contrat envisagé; cependant, lorsque le bénéficiaire de la promesse l'accepte ou lève l'option à lui consentie, il s'oblige alors, de même que le promettant, à conclure le contrat, à moins qu'il ne décide de le conclure immédiatement.

[41] Rappelons que la promesse d'achat acceptée par le vendeur n'équivaut pas à la vente, puisqu'elle n'est pas accompagnée de la délivrance de l'immeuble, situation prévue à l'article 1710 C.c.Q. Pour cette raison, on qualifie d'avant-contrat la promesse acceptée par les parties. Elle a force obligatoire et peut, à titre d'exemple, permettre le recours en passation de titre contre la partie défaillante.

[42] L'avant-contrat n'est soumis à aucune formalité précise en vertu du *Code civil du Québec*. Cependant, lorsqu'un courtier immobilier représente une partie, l'usage des formulaires obligatoires prescrits par la *Loi sur le courtage immobilier*⁵ (*LCI*) s'impose.

[43] La *LCI* prévoit à cet égard ce qui suit :

129. Le ministre détermine les contrats de courtage et les autres actes relatifs à une opération de courtage qui sont constatés sur un formulaire obligatoire.

129.1. L'Organisme élabore les formulaires obligatoires pour les contrats et les autres actes déterminés par le ministre en vertu de l'article 129.

Les formulaires ainsi élaborés sont soumis à l'approbation du ministre. Ils entrent en vigueur à la date de leur publication à la Gazette officielle du Québec ou à toute date ultérieure que le ministre détermine.

L'Organisme les publie sur son site Internet à compter de leur date de l'entrée en vigueur et les rend accessibles aux titulaires de permis. Il détermine également, par règlement, les modalités selon lesquelles ils doivent être remplis.

129.2. Le ministre peut élaborer un formulaire, à défaut par l'Organisme de l'élaborer dans le délai qu'il lui indique

[44] Les formulaires de promesse d'achat (PA) et de contre-proposition (CP) constituent des formulaires obligatoires. Ils ont été élaborés par l'*Organisme en courtage immobilier du Québec* (OACIQ) et approuvés par le ministre.

[45] Le *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*⁶ (le *Règlement*), en vigueur depuis 2023, impose une série d'obligations au courtier concernant les formulaires obligatoires :

⁵ RLRQ c C-73.2.

⁶ RLRQ c C-73.2, r 1.

CHAPITRE I.1

MODALITÉS SELON LESQUELLES LES FORMULAIRES OBLIGATOIRES DOIVENT ÊTRE REMPLIS

46.1. Les contrats de courtage immobilier et les autres actes relatifs à une opération de courtage visée à l'article 3.1 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) qui sont constatés sur un formulaire obligatoire doivent être complétés clairement et lisiblement par le titulaire de permis. Lorsque ce dernier en complète un de façon manuscrite, il doit le faire à l'encre.

46.2. Lorsque le titulaire de permis utilise des abréviations dans un formulaire obligatoire, il doit en faire la description complète à la première occurrence ou dans une annexe au formulaire.

46.3. Une mention ou une stipulation ne doit pas laisser d'ambiguïté quant au fait que certains termes et conditions d'un formulaire obligatoire s'appliquent ou non.

46.4. Lorsque le titulaire de permis complète un formulaire obligatoire, il doit utiliser un caractère typographique différent de celui utilisé pour les mentions ou stipulations contenues à ce formulaire, de façon à permettre aux parties de distinguer facilement ces dernières de tout ajout ou modification.

46.5. Une rature à une mention ou à une stipulation contenue dans un formulaire obligatoire doit être faite de façon apparente par le titulaire de permis et le consentement des parties à cette rature doit être obtenu à même le formulaire avant sa signature.

46.6. Toute modification que peut apporter un titulaire de permis à un formulaire obligatoire doit porter uniquement sur l'objet visé par les termes et conditions de celui-ci.

46.7. Le titulaire de permis doit, avant de faire signer un formulaire obligatoire qu'il a complété, permettre aux parties de prendre connaissance des termes et conditions de celui-ci et fournir toutes les explications et réponses aux questions posées par celles-ci.

46.8. Le titulaire de permis ne doit faire aucun ajout, modification ou rature sur un formulaire obligatoire après que l'une des parties ait apposé sa signature sur ce formulaire.

46.9. Un formulaire obligatoire doit porter un titre et un numéro unique.

46.10. Une mention requise par le présent règlement, qui doit être indiquée sur un formulaire obligatoire, peut être indiquée sur une annexe à ce formulaire et en fait alors partie intégrante.

46.11. Le titulaire de permis doit utiliser tout formulaire élaboré en vertu de l'article 129.1 ou 129.2 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), y compris toute annexe.

46.12. Le titulaire de permis doit remettre un exemplaire du contrat de courtage immobilier, de la proposition de transaction ou du formulaire complété et signé aux parties concernées.

Un formulaire obligatoire peut être sur support papier ou sur tout autre support permettant de l'imprimer et d'en assurer l'intégrité.

[46] Ces dispositions illustrent l'importance accordée par le législateur aux différentes phases entourant l'intervention du courtier dans le processus conduisant à une vente d'immeuble.

[47] La Cour suprême, dans l'arrêt *Proprio Direct*⁷, affirme le caractère d'ordre public de la LCI ainsi que de certains éléments prévus aux formulaires obligatoires adoptés sous son égide :

[17] La LCI a pour objet d'assurer la protection du consommateur. Comme l'indique l'art. 66 de la LCI, l'Association a pour « principale mission » d'assurer la protection du public contre les manquements aux règles de déontologie par les membres de la profession.

[21] Le législateur a confié à l'Association le mandat d'assurer la protection du public et de statuer sur la conformité des activités de ses membres avec les règles de déontologie, mandat dont elle s'acquitte en faisant appel à l'expérience et à l'expertise de son comité de discipline et qui suppose forcément l'interprétation des dispositions pertinentes. La question de savoir si Proprio Direct a enfreint ces règles en facturant des frais indépendants non remboursables relève clairement de l'expertise du comité et des responsabilités que la loi attribue à l'Association. Je ne vois rien de déraisonnable dans la conclusion du comité de discipline selon laquelle les dispositions qui subordonnent la rétribution du courtier ou de l'agent immobilier à la survenance d'une vente sont d'application obligatoire.

[22] Le sens ordinaire des dispositions législatives appuie cette conclusion. Le paragraphe 155(5) de la LCI (les dispositions législatives pertinentes sont reproduites en annexe) confère au gouvernement le pouvoir de décider quels formulaires sont obligatoires :

155. Le gouvernement peut déterminer, par règlement : . . .

5— les formulaires qui doivent revêtir une forme obligatoire;

⁷ *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Proprio Direct inc.*, 2008 CSC 32 (CanLII), [2008] 2 RCS 195; les changements législatifs survenus depuis ne modifient pas la portée de l'arrêt; l'OACIQ était désignée à l'époque sous la dénomination l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ), cette modification étant également sans incidence.

[23] Le paragraphe 26(2) du *Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier*, R.R.Q., ch. C-73.1, r. 1 (« Règlement d'application de la LCI »), inclut le contrat de courtage exclusif parmi les formulaires d'application obligatoire :

26. Les formulaires qui doivent revêtir une forme obligatoire sont [notamment] :

2— le formulaire « Contrat de courtage exclusif — Vente d'un immeuble principalement résidentiel » à l'égard d'un immeuble visé par l'article 32 de la loi;

Le contrat de courtage exclusif doit donc revêtir une forme obligatoire.

[24] Le contenu des formulaires obligatoires est proposé par le conseil d'administration de l'Association et soumis à l'approbation du gouvernement. Le gouvernement est ainsi l'auteur ultime du règlement. C'est ce que prévoit le par. 74(17) de la LCI :

74. Le conseil d'administration doit déterminer, par règlement soumis à l'approbation du gouvernement :

17— le contenu, la forme et l'utilisation des formulaires obligatoires désignés par règlement du gouvernement;

[25] Les dispositions prescrivant le contenu du contrat de courtage exclusif se trouvent au chapitre III de la LCI. Ce chapitre, qui comprend les art. 32 à 43, est intitulé « Règles relatives à certains contrats de courtage immobilier ». La dernière disposition, l'art. 43, dispose que nul ne peut renoncer aux droits que lui confère le chapitre III :

43. La personne physique ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent chapitre.

[28] Le paragraphe 155(15) de la LCI confère au gouvernement le pouvoir de déterminer, par règlement, les mentions que doit contenir le contrat de courtage exclusif, outre celles déjà énumérées à l'art. 35. Ces « mentions » ont été énoncées par le gouvernement à l'art. 85 du *Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec*, R.R.Q., ch. C-73.1, r. 2 (« Règlement de l'ACAIQ »). L'article 85 dispose que le contrat de courtage exclusif obligatoire, visé au par. 26(2) du *Règlement d'application de la LCI*, doit contenir certaines clauses. Sont tout particulièrement pertinentes les dispositions du par. 85(6), qui portent sur la rétribution des agents et courtiers immobiliers.

[37] Il serait contraire aux objectifs de protection du consommateur, qui représentent des éléments fondamentaux de la LCI, de permettre que les dispositions prescrites d'un contrat de courtage exclusif puissent être modifiées cavalièrement par une convention particulière, malgré l'utilisation constante des termes « doit » ou « obligatoire » pour en énoncer le contenu. L'article 43 de la LCI confirme au contraire que le législateur souhaitait que les parties ne puissent

pas renoncer à ces éléments obligatoires des contrats. Il est donc inutile de déterminer si et, le cas échéant, comment les principes d'ordre public touchant la renonciation devraient s'appliquer, car ces principes n'entreraient en jeu que si le libellé lui-même ne revêtait pas un caractère obligatoire.

[38] Le législateur a expressément limité la liberté contractuelle des parties en faisant de la clause sur la rétribution une condition obligatoire du contrat. Le libellé utilisé subordonne la rétribution à la survenance d'une vente. S'il était permis de modifier facilement cette exigence, il serait alors permis de modifier facilement la protection qui est manifestement censée demeurer à l'abri de toute atteinte. C'est la protection du consommateur qui prime la liberté contractuelle, et non le contraire.

[48] Le contexte de la présente affaire se distingue de celle examinée dans *Proprio Direct*. La Cour suprême constate que la rétribution du courtier est conditionnelle à la survenance de la vente. Il s'agit d'un élément obligatoire du contrat, par l'effet de l'article 43 LCI.

[49] En l'espèce, il n'existe aucune disposition légale ou réglementaire rendant obligatoire le mécanisme prévu à la section 8 de la PA concernant l'inspection préachat. Le fait que le formulaire soit obligatoire n'exclut pas la possibilité d'en modifier certains aspects, hypothèse d'ailleurs prévue aux articles 46.4, 46.6 et 46.8 du Règlement.

[50] L'absence de prohibition de contrevenir à la section 8 de la PA ne scelle pas l'issue du litige. Ce constat conduit à la deuxième étape de l'analyse.

[51] Il devient alors nécessaire d'examiner si les principes d'ordre public excluent la modification envisagée par les défendeurs.

[52] Un débat important entre les parties gravite sur le bénéficiaire de l'inspection préachat.

[53] Inspro soutient que seul l'acheteur possède l'intérêt requis pour se prévaloir de cette clause. En effet, l'acheteur cherche à connaître les vices pouvant affecter l'immeuble objet de la promesse. Bien que le *Code civil du Québec* n'exige pas une inspection professionnelle, un acheteur prudent et diligent doit prendre les mesures nécessaires pour inspecter l'immeuble.

[54] Partant de cette prémisse, Inspro soutient que le vendeur n'a aucun intérêt à s'immiscer dans le choix de l'inspecteur fait par l'acheteur. Toute stipulation en ce sens serait contraire à l'ordre public et devrait être interdite.

[55] Desjardins plaide qu'au contraire, le vendeur possède un intérêt certain à ce qu'une inspection de l'immeuble soit faite par un professionnel compétent, même si l'initiative de l'inspection émane de l'acheteur.

[56] Selon Desjardins, l'inspection assure une tranquillité d'esprit au vendeur, réduisant les risques de poursuites pour vices cachés. Si, par exemple, l'inspection met en lumière certaines problématiques, le vendeur pourra y remédier avant la vente.

[57] La compétence de l'inspecteur serait donc cruciale pour le vendeur.

[58] Comme aucun cadre légal précis n'entoure l'exercice de ce travail, Desjardins explique qu'actuellement, n'importe qui peut s'improviser à ce titre. Il donne certains exemples de situations où des personnes ne possédant pas les connaissances requises livrent des rapports d'inspection contenant des informations erronées, tout en précisant que ces exemples ne visent d'aucune façon Inspro.

[59] Or, si une vente achoppe sur la foi d'un tel rapport, le vendeur doit, au moment d'offrir à nouveau en vente son immeuble, divulguer l'existence de ce rapport. Cela peut le forcer à en obtenir un autre corrigeant les erreurs du premier.

[60] Afin de ne pas avoir à identifier un inspecteur incompetent à un vendeur et courir le risque que ce dernier lui reproche de le diffamer, Desjardins explique avoir élaboré la clause litigieuse, à laquelle se greffe la Liste des inspecteurs recommandés à leurs clients vendeurs.

[61] Lorsqu'un acheteur choisit un inspecteur qui ne se trouve pas sur la Liste, il en avise le vendeur sans divulguer le nom de cet inspecteur. Il demande au vendeur s'il décide de s'en tenir aux inspecteurs se trouvant sur la Liste, ou s'il « obtempère »⁸ au choix de l'acheteur. Dans la très grande majorité des cas, le vendeur s'en remet à la Liste et refuse le choix de l'acheteur, même s'il ignore l'identité de cet inspecteur.

[62] Inspro y voit un stratagème pour s'assurer du choix d'un inspecteur complaisant pour le vendeur, dont la mission implicite est de faciliter la vente par la production d'un rapport ne mettant pas en évidence tous les problèmes de l'immeuble. Desjardins obtient ainsi plus de chances de conclure une vente et d'empocher ses commissions.

[63] Desjardins rétorque qu'il veut au contraire s'assurer que le rapport respectera des standards de qualité qui incluent notamment la description précise de problématiques, présentées avec concision et mettant de l'avant des solutions possibles aux problèmes identifiés.

[64] Il soutient qu'au moment d'élaborer la clause, il ne visait pas Inspro, qui, à cette époque, avait réalisé très peu d'inspections dans ses dossiers.

[65] Il reconnaît cependant qu'au fil du temps, Inspro aurait été connue par l'ensemble des courtiers de la région pour la longueur de ses rapports. Desjardins affirme qu'il

⁸ Il s'agit de l'expression utilisée à quelques reprises par le défendeur pour décrire le choix du vendeur d'accepter l'inspecteur choisi par l'acheteur.

devient difficile pour un acheteur néophyte de s'y retrouver, à défaut d'indications précises des réelles problématiques et des solutions possibles pour les corriger.

[66] Inspro reconnaît que certaines situations exceptionnelles pourraient justifier le refus d'un vendeur d'accepter l'inspecteur préachat choisi par l'acheteur. Elle propose à cet égard de prévoir une exception à la mesure injonctive qu'elle recherche.

[67] À la lumière des observations des parties, et en tenant compte de l'état du droit, le Tribunal estime que la liberté contractuelle permet à un vendeur, dans le cadre d'une négociation, de proposer une clause lui réservant le droit de refuser un inspecteur préachat choisi par l'acheteur.

[68] Rien n'oblige l'acheteur à accepter cette contre-proposition s'il estime qu'il s'agit d'une immixtion injustifiée du vendeur dans le processus d'inspection préachat.

[69] Il ne faut pas oublier que le vendeur demeure propriétaire de l'immeuble qui est l'objet de la promesse. Cela lui donne, *prima facie*, le droit de limiter l'accès à sa propriété aux personnes qu'il choisit, dans la mesure où cela n'interfère pas avec les obligations auxquelles il s'est astreint auprès de l'acheteur.

[70] Le droit de l'acheteur de procéder à l'inspection préachat n'est pas nié par la clause litigieuse. L'acheteur peut procéder à l'inspection convenue.

[71] Comme déjà mentionné, dans sa mouture proposée, la clause ne limite pas le choix de l'acheteur à l'un des inspecteurs énumérés à une liste.

[72] La clause litigieuse, si elle est acceptée par l'acheteur dans le cadre des négociations, permet au vendeur de refuser l'inspecteur choisi par le vendeur, sans avoir à lui donner d'explications. Rien n'empêche que la situation puisse se répéter jusqu'à ce que le vendeur agrée finalement au choix de l'acheteur.

[73] Tout cela n'a rien d'exceptionnel ni ne fait perdre de droits aux parties, sous une seule réserve.

[74] En effet, l'acheteur bénéficie habituellement d'un court délai pour faire procéder à l'inspection préachat. Bien que le formulaire PA laisse en blanc la mention du délai, les diverses promesses produites lors de l'instruction comportent des délais variant de 10 à 21 jours. Si l'inspection n'est pas faite dans ce délai, l'acheteur est réputé avoir renoncé à la condition d'une inspection satisfaisante.

[75] Or, la clause litigieuse ne comporte aucun délai précis imposé au vendeur pour informer l'acheteur de son refus de l'inspecteur.

[76] Dans ce contexte, il serait possible pour un vendeur de placer l'acheteur en position précaire en l'informant tardivement de son refus de l'inspecteur. L'acheteur

pourrait perdre le bénéfice de la condition d'inspection satisfaisante s'il ne réussit pas à retenir les services d'un nouvel inspecteur dans un très court délai.

[77] Le Tribunal y voit une contravention potentielle à l'article 1500 C.c.Q., en plus des obligations générales de bonne foi édictées aux articles 7 et 1375 C.c.Q. :

L'obligation dont la naissance dépend d'une condition qui relève de la seule discrétion du débiteur est nulle; mais, si la condition consiste à faire ou à ne pas faire quelque chose, quoique cela relève de sa discrétion, l'obligation est valable.

[78] La clause litigieuse permet au vendeur de faire perdre, à sa seule discrétion, le bénéfice de la condition permettant à l'acheteur de faire inspecter l'immeuble et, éventuellement, de retirer sa promesse d'achat.

[79] Pour cette raison, toute clause permettant au vendeur de refuser l'inspecteur choisi par l'acheteur doit prévoir que si le vendeur refuse l'inspecteur choisi par l'acheteur, le délai d'inspection prévu à la clause 8 de la PA recommence à courir pour la période initialement prévue à compter de la réception par l'acheteur du refus du vendeur.

[80] Dans sa forme actuelle, la clause litigieuse pourrait être la source d'abus par les vendeurs, faisant perdre à l'acheteur le bénéfice de la condition dont il est créancier, ou le forçant à tout le moins à s'en remettre au vendeur. Il va de soi que les obligations de bonne foi prévues aux articles 7 et 1375 C.c.Q. limitent les risques d'abus, mais il paraît nécessaire de préciser cet élément.

[81] Il découle de cette analyse que la clause litigieuse, dans sa forme proposée, comporte un effet indirect potentiel qui pourrait contrevenir aux dispositions du *Code civil du Québec*.

[82] Toutefois, et sous réserve de la question du délai préalablement discutée, le principe mis de l'avant en défense selon lequel le vendeur peut, dans le cadre d'une entente négociée, proposer d'inclure une clause lui permettant de refuser le choix de l'inspecteur choisi par l'acheteur ne contrevient pas à la loi ni aux règles d'ordre public.

[83] Il en va du principe fondamental de la liberté contractuelle.

[84] Il en résulte que rien n'interdit à un courtier immobilier inscripteur, comme Desjardins, de suggérer à son client vendeur de formuler une contre-proposition à une promesse afin de prévoir cette option.

[85] Enfin, il convient de prononcer une conclusion déclaratoire en ce sens, tout en interdisant à Desjardins, vu qu'il en a manifesté l'intention, de proposer une clause prévoyant le droit du vendeur de refuser l'inspecteur proposé par l'acheteur sans que cette clause indique que l'acheteur bénéficie dans ce cas d'un nouveau délai pour le choix de l'inspecteur égal à celui prévu à la promesse.

Réclamation en dommages

[86] Parallèlement à la demande en injonction permanente visant l'utilisation future de la clause litigieuse, Inspro réclame de Desjardins des dommages pour l'indemniser des pertes qu'elle attribue à ses gestes illégaux consistant à inciter les acheteurs à résilier ses contrats d'inspection préachat.

[87] Inspro a démontré qu'un peu moins de dix contrats d'inspection ont été résiliés du début de l'exploitation de son entreprise, le 1^{er} octobre 2019 jusqu'à la date d'instruction en septembre 2025. Il convient de souligner que sa réclamation pour perte de profits se limite aux pertes pour les années 2020 à 2022. Bien qu'Inspro soutient avoir essuyé des pertes subséquentes, elles ne sont pas réclamées.

[88] En plus de ses pertes de profits, Inspro inclut dans sa réclamation les dommages découlant des pertes d'opportunité d'affaires, notamment au niveau du développement de son achalandage ainsi qu'en regard d'un projet de développement de franchises au Québec.

[89] Inspro réclame aussi le temps consacré au présent litige par son âme dirigeante, alors que ses efforts auraient normalement dû permettre l'essor de l'entreprise.

[90] Inspro demande le remboursement des frais publicitaires qu'elle a dû engager pour contrer les effets des agissements de Desjardins sur sa réputation.

[91] Desjardins plaide qu'il a agi en toute légalité, en s'acquittant de son devoir de conseil auprès de ses clients vendeurs. Il ne nie pas que cela a pu entraîner la résiliation de quelques contrats d'inspection préachat d'Inspro. Il soutient cependant qu'il n'a commis aucune faute.

[92] De plus, Desjardins ajoute qu'Inspro ne démontre aucun lien de causalité entre ses agissements et les pertes alléguées. Il ajoute subsidiairement que la réclamation d'Inspro ne peut excéder les profits découlant des quelques contrats résiliés mis en preuve.

[93] Il s'inscrit en faux contre la méthode de calcul d'Inspro, qui extrapole ses revenus sur la base de ceux d'un autre inspecteur. Il adopte le même raisonnement pour l'excédent des frais de publicité réclamés.

[94] Comme déjà mentionné, la clause litigieuse permettant à un vendeur de refuser l'inspecteur choisi par l'acheteur n'a jamais été intégrée aux promesses conclues entre les clients de Desjardins et les acheteurs, que ces derniers soient ou non représentés par un courtier.

[95] Cette clause se retrouvait au contrat de courtage liant Desjardins à ses clients. Il s'agit d'un contrat entre des tiers auquel l'acheteur est étranger et qui ne lui est pas opposable.

[96] Par la suite, la clause a été répétée à un addendum à la fiche de vente. Or, toutes les fiches de vente comportaient la mention suivante :

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

[97] Ajoutons que la clause litigieuse ne mentionne pas que l'acheteur doit choisir un inspecteur à partir de la Liste préparée par Desjardins et les autres courtiers de l'Équipe.

[98] Or, tous les formulaires PA introduits en preuve en lien avec les contrats d'inspection résiliés comportaient la section 8 précitée faisant référence uniquement à l'inspecteur désigné par l'acheteur. Aucun formulaire CP des vendeurs n'a proposé d'ajouter à la promesse la clause litigieuse ni ne fait référence à une liste d'inspecteurs à l'intérieur de laquelle l'acheteur devrait choisir.

[99] Force est de constater dans ces circonstances qu'aucun acheteur ne pouvait être légalement contraint de donner suite au refus du vendeur concernant son choix d'inspecteur, que ce refus soit exprimé directement par le vendeur ou par l'intermédiaire de Desjardins. L'acheteur pouvait exiger que son choix d'inspecteur soit respecté.

[100] Il en découle que le motif invoqué par un acheteur pour résilier le contrat d'inspection conclu avec Inspiro ne reposait pas sur une obligation légale qui s'imposait à l'acheteur.

[101] Le fait que la presque totalité des acheteurs ait accepté le refus de leur choix d'inspecteur au motif qu'il ne se retrouvait pas sur la Liste permet-il à Inspiro d'exiger des dommages de Desjardins?

[102] La demanderesse appuie principalement cette thèse sur la notion d'interférence contractuelle.

[103] Il convient d'examiner ce concept afin de déterminer s'il peut s'appliquer ici.

[104] Inspiro cite l'arrêt *Costco* prononcé en 2020 par la Cour d'appel⁹.

[105] Les faits de cette affaire sont simples. Costco acquiert des biens d'un fabricant alors qu'elle sait qu'un tiers bénéficie du contrat de distribution exclusive de ces biens intervenu entre ce dernier et le fabricant. Bien qu'elle ne soit pas partie au contrat, Costco est condamnée à indemniser le distributeur exclusif pour les dommages découlant du non-respect des obligations du fabricant.

[106] Dans ce contexte, la juge Lucie Fournier, s'exprimant pour la Cour, résume la base juridique sur laquelle repose la responsabilité de Costco :

⁹ *Costco Wholesale Canada Ltd. c. Simms Sigal & Co. Ltd.*, 2020 QCCA 1331.

[50] On peut retenir de la jurisprudence et de la doctrine les éléments constitutifs suivants de la faute du tiers :

- la connaissance par le tiers des droits contractuels;
- l'incitation ou la participation à la violation des obligations contractuelles; et
- la mauvaise foi ou le mépris des intérêts d'autrui.

[51] Il va de soi que la condition préalable à l'examen d'une telle faute nécessite l'existence du contrat et la validité des obligations contractuelles auxquelles le tiers aurait contrevenu.

[107] Inspro plaide que Desjardins a incité les acheteurs ayant retenu ses services pour une inspection préachat à mettre fin à leur engagement contractuel. Desjardins aurait agi au mépris des conséquences nuisibles évidentes que cela lui causerait.

[108] Avec égard, la situation du présent dossier diffère de celle prévalant dans l'arrêt *Costco*. Elle se distingue aussi des situations où il est fait référence à l'incitation à contrevenir à un engagement de non-concurrence alors que le tiers bénéficie directement de cette contravention.

[109] Ici, la preuve ne démontre pas qu'au moment où Desjardins informe un acheteur du refus d'un inspecteur, il connaît les droits contractuels liant cet acheteur à Inspro. Inspro est-il pressenti comme inspecteur préachat? Un contrat est-il conclu entre l'acheteur et Inspro? La preuve ne permet pas de conclure que Desjardins possède ces informations.

[110] Desjardins agit comme mandataire du vendeur, partie à la promesse avec l'acheteur, contrat auquel Inspro est étranger. Il ne peut ignorer que la promesse ne permet pas au vendeur de refuser un inspecteur au motif qu'il n'apparaîtrait pas sur la Liste. Cette clause n'y est pas incluse. En principe, l'acheteur pourrait se plaindre des agissements des défendeurs.

[111] On pourrait y voir une faute susceptible de causer des dommages à l'acheteur. Par exemple, un acheteur aurait pu perdre la possibilité de faire inspecter l'immeuble objet de la promesse à la suite d'un refus illégal de l'inspecteur choisi. Aucune preuve en ce sens n'a été administrée.

[112] La décision des acheteurs d'accepter la demande des vendeurs de choisir un inspecteur dans la Liste, malgré qu'ils n'en aient pas l'obligation, rompt tout lien de causalité possible entre les agissements de Desjardins et les dommages qu'aurait subis Inspro à la suite de la résiliation des contrats d'inspection passés avec les acheteurs.

[113] Par ailleurs, comme la preuve ne permet pas de conclure que Desjardins connaissait les liens contractuels unissant Inspro aux acheteurs, il va de soi qu'on ne

peut conclure que Desjardins a incité ou participé à la violation d'obligations contractuelles des acheteurs.

[114] Enfin, il n'est pas possible de conclure que Desjardins a agi de mauvaise foi ou au mépris des intérêts d'autrui. La convergence de ses intérêts avec ceux des vendeurs ne permet pas de conclure que Desjardins a agi pour nuire à Inspro.

[115] Le Tribunal conclut que la thèse de l'interférence contractuelle ne permet pas de retenir la responsabilité de Desjardins.

[116] Enfin, Inspro ne démontre pas que Desjardins a dérogé aux règles générales de la responsabilité civile qui commandent « de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi [...] de manière à ne pas causer de préjudice à autrui ».

[117] Bien que les promesses introduites en preuve ne permettaient pas aux vendeurs ni à Desjardins, comme mandataire de ces derniers, d'exiger des acheteurs qu'ils renoncent à l'inspecteur préachat choisi, le fait de leur en faire la demande ne saurait constituer une faute extracontractuelle envers Inspro.

[118] Il n'est pas inhabituel pour des parties à un contrat de déroger à certains éléments convenus, pour divers motifs. Si un tiers estime subir un préjudice de ces changements, il ne peut en faire porter la responsabilité qu'à la partie dont les concessions lui sont préjudiciables.

Demande reconventionnelle pour abus de procédures

[119] Le rejet des demandes en dommages d'Inspro et les conclusions du Tribunal sur la légalité de la clause permettant la négociation sur le choix de l'inspecteur préachat ne signifient pas que la demande introductive d'instance d'Inspro est abusive.

[120] Desjardins avait le fardeau de démontrer, *prima facie*, cet aspect. Il échoue.

[121] Il convient de rappeler le caractère original de la clause proposée par Desjardins dans le marché immobilier. Sa légalité n'a jamais fait l'objet de décision judiciaire selon les autorités recensées par les parties et le Tribunal.

[122] Les questions soulevées par la demande introductive d'instance d'Inspro sont sérieuses, tant sur l'aspect injonctif que pour les principes sous-tendant sa réclamation en dommages. Son recours n'a rien d'abusif.

[123] Par ailleurs, il est vrai que la quotité des dommages apparaissant à la demande introductive d'instance peut laisser songeur, considérant le nombre relativement limité de contrats d'inspection qui ont été résiliés et le fait qu'Inspro était en affaire depuis peu de temps au moment des événements.

[124] Cela ne suffit toutefois pas pour conclure au caractère abusif des procédures judiciaires d'Inspro, d'autant que la partie la plus importante de la preuve a gravité autour des circonstances entourant les promesses d'achat-vente et la résiliation des contrats d'inspection.

[125] Le Tribunal rejette donc la demande reconventionnelle de Desjardins pour abus de procédures.

Demande en garantie

[126] Desjardins soutient que la défenderesse en garantie (FARCIQ) doit l'indemniser de toute condamnation sur l'action principale sur la base de la protection d'assurance souscrite auprès d'elle. Il admet que la demande en injonction ne relève pas de sa responsabilité.

[127] FARCIQ rétorque que les dommages réclamés contre Desjardins découlent d'une stratégie d'affaires et non de ses activités professionnelles comme courtier.

[128] De plus, se basant sur les allégations de la demande, FARCIQ ajoute que les gestes de Desjardins affectant Inspro étaient de nature intentionnelle visant à lui nuire. Partant de ces allégations, FARCIQ plaide que les fautes intentionnelles sont exclues de la protection d'assurance.

[129] En troisième lieu, FARCIQ ajoute que la base de la réclamation d'Inspro s'appuie sur une atteinte à sa réputation. Or, les actes diffamatoires sont aussi exclus de la garantie d'assurance.

[130] Sur le fond de la demande principale, FARCIQ soutient qu'Inspro a fait défaut de prouver un lien de causalité entre les dommages allégués et les gestes reprochés à Desjardins.

[131] Comme les réclamations en dommages d'Inspro sont rejetées, la demande en garantie devient sans objet, Desjardins n'ayant formulé aucune demande concernant l'obligation de FARCIQ d'assumer sa défense sur la question des dommages.

Frais de justice

[132] Vu la conclusion mitigée concernant la validité de la clause litigieuse et le rejet de la demande reconventionnelle, le Tribunal estime qu'il n'y a pas lieu d'adjuger les frais judiciaires à l'une ou l'autre des parties.

[133] Il n'y a pas lieu de condamner Desjardins aux frais de justice sur la demande en garantie. Le Tribunal souligne à cet égard que la preuve n'a démontré aucune intention de nuire des défendeurs envers Inspro, mais plutôt le souci, dans le cadre de leurs activités professionnelles, de prodiguer à leurs clients vendeurs des conseils leur apparaissant appropriés.

[134] De plus, les réclamations d'Inspro, malgré leur rejet, ne sont pas assimilables à des dommages découlant d'atteinte à la réputation ou d'actes diffamatoires. En somme, si des dommages avaient été octroyés sur la demande principale, il n'est pas exclu que la garantie d'assurance aurait pu entrer en jeu.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[135] **ACCUEILLE** en partie la demande introductive d'instance;

[136] **DÉCLARE** que les défendeurs peuvent proposer à leurs clients vendeurs de négocier une clause leur permettant de refuser le choix de l'inspecteur préachat choisi par l'acheteur, pourvu qu'il soit prévu que le délai d'inspection indiqué à la clause 8 du formulaire PA recommence à courir pour la période initialement convenue à compter de la réception par l'acheteur du refus du vendeur et **INTERDIT** aux défendeurs de proposer une clause de ce type ne prévoyant pas cette extension de délai;

[137] **REJETTE** les autres demandes de la demanderesse;

[138] **REJETTE** la demande reconventionnelle des défendeurs;

[139] **REJETTE** la demande en garantie des défendeurs;

[140] **LE TOUT**, sans frais de justice tant sur la demande principale que sur la demande reconventionnelle et la demande en garantie.

ÉTIENNE PARENT, J.C.S.

Me Éric Cloutier
CBL& Associés Avocats
Avocats de la demanderesse

Me Marc Gaucher
Gaucher Ross Avocats
Avocats des défendeurs

Me Samuel Gagnon
Langlois Avocats
Avocats de la défenderesse en garantie

Dates d'audience : **2 au 8 septembre 2025**
Placé en délibéré le **15 septembre 2025**