COUR DU QUÉBEC

Division de pratique

2026 QCCQ 6010 (CanLII)

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

Nº : 200-22-100296-268

DATE : 16 novembre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE CHANTAL GOSSELIN, J.C.Q.

ISAMAX INC.

Demanderesse

c.

9250-0420 QUÉBEC INC. f.a.s.n. VIA CAPITALE ÉQUIPE INC.

Défenderesse

JUGEMENT

L'APERÇU

[1] Monsieur Maxime Boulé et son père, monsieur Richard Boulé, sont des courtiers immobiliers exerçant leurs activités au sein d'Isamax inc. (ci-après Isamax), membre de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (ci-après APCIQ). Monsieur Richard Boulé est président d'Isamax, tandis que Maxime Boulé en est le vice-président.

[2] Monsieur Maxime Boulé agit à titre de courtier de Gestion Maxou inc. (ci-après Maxou), une société de portefeuille dont l'actionnaire unique et le président est

monsieur Richard Boulé. Du 1er décembre 2021 au 31 octobre 2025, monsieur Maxime Boulé (ci-après monsieur Boulé) exerce la fonction de vice-président de Maxou. Il n'en est toutefois pas un actionnaire.

[3] Après discussion au sujet d'un immeuble mise en vente, monsieur Boulé transmet un *Avis de divulgation prévu aux articles 13, 20 et 21 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage* à monsieur Michel Bergeron de 9250-0420 Québec inc. (ci-après Via Capitale), courtier immobilier de monsieur Steve Turcotte, vendeur de l'immeuble que Maxou envisage d'acheter. Via Capitale est également membre de l'APCIQ.

[4] Monsieur Boulé transmet à monsieur Bergeron une promesse d'achat sur cet immeuble, au nom de Maxou.

[5] Le 19 décembre 2024, monsieur Turcotte vend l'immeuble à Maxou.

[6] Monsieur Boulé transmet une facture de 22 719,06 $, correspondant à la rétribution qu'il considère lui être due comme courtier collaborateur participant à la vente de l'immeuble[1].

[7] Une représentante de Via Capitale informe monsieur Richard Boulé qu'elle n'entend pas payer la facture d'Isamax.

[8] Isamax transmet une mise en demeure à Via Capitale, requérant le paiement de la facture. Aucun paiement n'est fait.

[9] Par sa *Demande introductive d'instance*, déposée dans le dossier de la Cour le 7 avril 2026, Isamax réclame à Via Capitale le paiement de la rétribution de 22 719,06 $ comme courtier collaborateur participant à la vente de l'immeuble.

[10] Via Capitale dépose une *Demande en cours d'instance – Moyens préliminaires et incidents / Rejet de la demande fondé sur un moyen déclinatoire.* Elle soutient que le Tribunal n'a pas la compétence d'attribution requise pour trancher le litige.

[11] Via Capitale dépose « tout de même » l'*Exposé sommaire des éléments de la contestation « considérant les délais prescrits par le Code de procédure civile »*, par lequel elle nie devoir payer une rétribution à Isamax.

[12] Le présent jugement tranche ainsi la demande en rejet formulée par Via Capitale en vertu de l'article 167 du *Code de procédure civile*.

[1] Soit 2 % du prix de vente.

2026 QCCQ 6010 (CanLII)

LA QUESTION EN LITIGE

La Cour du Québec a-t-elle la compétence pour trancher le litige au sujet du partage de la rétribution entre les parties, deux agences immobilières, membres de l'APCIQ?

[13] Le Tribunal conclut que non. La demande en rejet est accueillie. Voici pourquoi.

L'ANALYSE

[14] Isamax et Via Capitale sont toutes deux des « agences immobilières », membres de l'APCIQ, répondant à la définition prévue à l'article 2.1 du *Règlement du bureau d'arbitrage et conciliation* de l'APCIQ (ci-après le Règlement)[2] :

> **ARTICLE 2 : DÉFINITIONS ET RÈGLES D'INTERPRÉTATION**
>
> Dans le présent Règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, l'expression :
>
> **ARTICLE 2.1 : DÉFINITIONS**
>
> […]
>
> **AGENCE IMMOBILIÈRE** : désigne la personne ou la société qui se livre à une opération de courtage visée à la Loi sur le courtage immobilier [c. C -73.2] par l'entremise d'un **Courtier** titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.
>
> [Citation intégrale des extraits]

[15] L'article 1.2. a) du Règlement prévoit qu'il s'applique obligatoirement à l'égard de tout différend impliquant ses membres, dont notamment entre les agences immobilières en ces termes :

> 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**;

[2] Adopté le 5 décembre 2023 et modifié le 28 août 2023.

2026 QCCQ 6010 (CanLII)

d) ou entre **Courtiers** agissant à leur propre compte.

[Citation intégrale de l'extrait]

[16] Isamax et Via Capitale sont liées par les dispositions du Règlement en vertu de son article 1.1. qui se lit :

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES – CHAMP D'APPLICATION

1.1. Tous les **Membres** conviennent et acceptent d'être liés par les dispositions du présent Règlement ainsi que de se conformer au Règlement.

[Citation intégrale de l'extrait]

[17] À l'article 2.1 du Règlement, le terme « Différend » désigne notamment un litige sur le partage d'une rétribution résultant d'une opération de courtage[3], comme la vente de l'immeuble en la présente instance :

DIFFÉREND : désigne 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 au sens de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

[Citation intégrale de l'extrait]

[18] Les articles 1.5. et 8.20. du Règlement prévoient que le Conseil d'arbitrage de l'APCIQ est le seul tribunal autorisé pour traiter d'un tel 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.

8.20. La décision arbitrale est finale et sans appel. Elle lie les **Membres** et est exécutoire selon les dispositions du livre VII du Code de procédure civile (L.R.Q., c.C -25) relatives à l'homologation de la décision arbitrale.

[Citation intégrale des extraits]

[19] En vertu des articles 5.1. et 5.2. du Règlement, Isamax devait obligatoirement requérir les services d'un conciliateur avant de demander l'arbitrage sur le différend et

---

[3] Art. 3.1 de la *Loi sur le courtage immobilier*, RLRQ, c. C-73.2 :

3.1. Une opération de courtage s'entend des faits et gestes posés dans l'exécution des obligations qui incombent au titulaire d'un permis délivré en vertu de la présente loi ou d'une autorisation spéciale de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec partie à un contrat de courtage immobilier en tant qu'intermédiaire, même lorsqu'il s'agit d'un contrat de courtage immobilier pour lequel l'intermédiaire n'est pas tenu d'être titulaire d'un tel permis ou d'une telle autorisation.

Une opération de courtage comprend également les faits et gestes posés par un tel titulaire dans l'intention de conclure, en tant qu'intermédiaire, un contrat de courtage immobilier.

2026 QCCQ 6010 (CanLII)

devait présenter sa demande de conciliation et d'arbitrage dans un délai d'un an de la date de la publication de l'acte notarié[4] de la vente de l'immeuble survenue le 19 décembre 2024 :

> **ARTICLE 5 : DEMANDE DE CONCILIATION ET D'ARBITRAGE**
>
> 5.1. Dans un contexte de **Différend** tel que défini par les présentes, le **Membre** doit obligatoirement, avant de demander l'arbitrage, requérir les services d'un **Conciliateur** en transmettant au **Greffier** les documents suivants : l'**Acte de compromis**, la déclaration de mise en état du dossier, incluant la version précise des faits du **Courtier**, ainsi que les documents et renseignements de nature à établir clairement les faits, et au besoin la désignation d'un représentant autorisé, le tout selon les formulaires prescrits par le **B.A.C.** Il doit également transmettre le paiement des **Frais** d'ouverture.
>
> 5.2. Le **Membre** doit présenter sa demande de conciliation et d'arbitrage dans un délai ne dépassant pas un (1) an la date de l'opération de courtage faisant l'objet du **Différend** ou celle de la perception de la rétribution dans le cas où il y a eu entente écrite entre les **Membres**. Ce délai est de rigueur.
>
> [Citation intégrale de l'extrait]

[20] Isamax n'a pas requis les services d'un conciliateur ni n'a demandé d'arbitrage.

[21] Lorsqu'Isamax dépose la *Demande introductive d'instance* le 7 avril 2026, le délai pour présenter une demande d'arbitrage au Conseil d'arbitrage est expiré.

[22] Isamax prétend que, malgré l'expiration du délai d'un an pour requérir les services d'un conciliateur avant de demander l'arbitrage sur le différend et présenter sa demande de conciliation et d'arbitrage, elle peut soumettre le litige au présent Tribunal, puisque l'article 2925 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) prévoit un délai de prescription de trois ans pour faire valoir un droit personnel, qu'elle qualifie d'ordre public.

[23] Isamax affirme que le délai de prescription d'un an prévu à l'article 5.2. du Règlement est contraire aux articles 2833, 2884 et 2925 C.c.Q. qui interdisent une renonciation à l'avance ou une entente sur un délai de prescription autre que celui prévu par la loi :

> **2883.** On ne peut pas renoncer d'avance à la prescription, mais on peut renoncer à la prescription acquise et au bénéfice du temps écoulé pour celle commencée.
>
> **2884.** On ne peut pas convenir d'un délai de prescription autre que celui prévu par la loi.
>
> **2925.** L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans.

---

[4] Art. 5.3 du Règlement.

2026 QCCQ 6010 (CanLII)

[24] Selon Isamax, l'article 5.2. du Règlement ne peut avoir pour effet d'écourter le délai de prescription de trois ans.

[25] Via Capitale affirme que seul le Conseil d'arbitrage peut statuer sur sa propre compétence en vertu des articles 7.18. et 7.19. du Règlement.

[26] Les tribunaux ont retenu la compétence exclusive du Bureau d'arbitrage et de conciliation (ci-après BAC) sur les différends entre membres de l'APCIQ relatifs à la perception ou au partage d'une rétribution[5]. Il ne s'agit pas d'un enjeu de prescription.

[27] Selon la Cour d'appel[6], le Règlement, par l'effet combiné de ses articles 1.5., 2.1 et 7.20.[7], constitue une clause compromissoire parfaite. Le recours à l'arbitrage du BAC est donc obligatoire. Il n'est pas un arbitrage préalable, ni facultatif, ni optionnel.

[28] Seul le Conseil d'arbitrage est autorisé à trancher le différend des parties, à l'exclusion de la compétence habituelle de l'ordre judiciaire.

[29] L'intention de l'APCIQ de confier les différends de ses membres à un conseil d'arbitrage, plutôt qu'à un tribunal judiciaire, est claire, comme l'a retenu la Cour d'appel[8].

[30] Cette intention est d'ailleurs énoncée à l'article 1.4. du Règlement qui décrit son but ainsi :

> 1.4. Le but de ce Règlement est de s'assurer que les **Différends** entre **Membres** soient traités en fonction de critères uniformes applicables à l'ensemble de la profession du courtage immobilier et qu'ils soient jugés par un **Conseil d'arbitrage** familier avec les us et coutumes du courtage immobilier, dans le respect des règles fixées par le livre VII du Code de procédure civile relatives à l'arbitrage.
>
> [Citation intégrale de l'extrait et ajout du soulignement]

[31] Sans que le Tribunal en soit lié, il est intéressant de noter que la Division des petites créances a décliné compétence pour d'autres recours entrepris devant elle dans un contexte comparable à la présente instance, alors que le délai pour formuler une demande d'arbitrage au sujet du partage d'une rétribution entre courtiers était expiré, mais non celui de la prescription triennale[9].

---

5 *Paquette* c. *Martin*, 2025 QCCS 1105; *CBRE Limited* c. *Garant*, 2026 QCCQ 1369.

6 *Pelletier* c. *Brandt*, 2013 QCCA 1557; *Re/Max Platine inc.* c. *Groupe Sutton-Actuel inc.*, 2008 QCCA 1405.

7 Référence aux articles comparables du Règlement actuellement en vigueur.

8 *Re/Max Platine inc*. c. *Groupe Sutton-Actuel inc*., préc. note 6.

9 *Brooks* c. *Royal Lepage Humania*, 2023 QCCQ 591; *Diamond Diamond Real Estate Inc.* c. *Londono Realty Group Inc.*, 2021 QCCQ 176; *Cagan* c. *Tellier*, 2014 QCCQ 9632; *Abracen* c. *Lallouz*, 2013 QCCQ 13507; *Lopez* c. *Foucreault*, 2012 QCCQ 5153.

2026 QCCQ 6010 (CanLII)

[32] Retenir la position d'Isamax aurait pour effet de court-circuiter le processus de conciliation et d'arbitrage mis en place par le Règlement, ce que ne peut retenir le Tribunal.

[33] La Cour du Québec n'a pas la compétence pour trancher le litige au sujet du partage de la rétribution entre les parties, deux agences immobilières, membres de l'APCIQ. La demande en rejet est accueillie.

Les frais de justice

[34] Les frais de justice sont dus à la partie qui a eu gain de cause[10].

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[35] **ACCUEILLE** la *Demande en cours d'instance – Moyens préliminaires et incidents / Rejet de la demande fondé sur un moyen déclinatoire*;

[36] **DÉCLINE** compétence pour trancher la *Demande introductive d'instance***;**

[37] **LE TOUT**, avec les frais de justice.

CHANTAL GOSSELIN, J.C.Q.

Me Rachel Lapointe
GAUCHER ROSS AVOCATS
rlapointe@gaucher-ross.com
Avocats de la demanderesse

Me Sylvain Tremblay
BOUCHER, CABINET D'AVOCATS
stremblay@boucheravocats.ca
Avocats de la défenderesse

Date d'audience : 16 septembre 2026

[10] Art. 340 C.p.c.

2026 QCCQ 6010 (CanLII)