

# COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE KAMOURASKA

N° : 250-17-001758-221

DATE : 4 septembre 2025

---

SOUS LA PRÉSIDENTE 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 QUÉBEC**

*Défendeur en garantie*

---

JUGEMENT SUR OBJECTION

---

[1] La demanderesse poursuit les défendeurs en injonction et en dommages.

[2] La demanderesse œuvre notamment comme inspecteur préachat en matière immobilière. Sommairement, elle reproche aux défendeurs, courtiers immobiliers, de

l'empêcher d'exercer librement son activité commerciale en imposant aux promettants acheteurs, par le biais des promettants vendeurs qu'ils représentent, une liste d'inspecteurs.

[3] Selon les prétentions de la demanderesse, cette pratique des défendeurs serait fautive. Elle lui occasionnerait des pertes considérables. Elle demande par injonction la cessation de cette pratique, demande assortie d'une réclamation en dommages.

[4] Dans le cadre de l'instruction de l'affaire, la demanderesse souhaite introduire en preuve un courriel d'un enquêteur du bureau du syndic de l'OACIQ (l'Enquêteur) du 19 septembre 2024<sup>1</sup> adressé au défendeur pour l'aviser des résultats de l'enquête menée à la suite d'une plainte portée contre lui.

[5] La demanderesse veut également produire la déclaration sous serment de l'Enquêteur. Cette déclaration explique les résultats de l'enquête et fait état de la position juridique du bureau du syndic en regard de la légalité de la pratique des défendeurs, notamment à la lumière de certaines dispositions réglementaires régissant la profession de courtier immobilier.

[6] Les défendeurs et le défendeur en garantie s'opposent à l'introduction en preuve de ces éléments.

[7] Ils plaident la confidentialité de l'enquête, ce qui inclut non seulement les preuves recueillies lors de l'enquête mais également le résultat de celle-ci.

[8] Par ailleurs, ils ajoutent que la position du bureau du syndic concernant la légalité de la pratique des défendeurs et son interprétation des dispositions réglementaires doivent être écartées du dossier, cet exercice relevant du domaine exclusif du Tribunal.

[9] L'avocate de l'OACIQ, informée de l'assignation de l'Enquêteur comme témoin, participe au débat. Elle appuie la position en défense selon laquelle tous les éléments entourant l'enquête, incluant ses conclusions, doivent demeurer confidentiels.

[10] Cela étant, elle ajoute que puisque le défendeur a lui-même transmis à la demanderesse le courriel de l'Enquêteur, il a renoncé à la confidentialité à cet égard, ce qui rendrait admissible ce seul élément de preuve. Toutefois, aucun autre élément ne pourrait être introduit en preuve.

### **Analyse**

[11] Rappelons que l'OACIQ, acronyme désignant l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, est une personne morale constituée en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*<sup>2</sup>(la Loi).

---

<sup>1</sup> Pièce P-35.

<sup>2</sup> RLRQ, c. C-73.2, art. 31 et suivants.

[12] L'OACIQ exerce de multiples fonctions et dispose en conséquence de nombreux pouvoirs accordés par la Loi. Aux fins du présent jugement, il suffit de cibler le pouvoir de l'OACIQ de nommer un syndic, dont la mission est ainsi définie à la Loi :

84. Le syndic a pour fonction de faire enquête sur toute allégation de manquement à la présente loi par un titulaire de permis et, le cas échéant, son administrateur ou son dirigeant. Le syndic peut s'adjoindre les personnes nécessaires pour effectuer son enquête.

Par ailleurs, s'il a des motifs de croire qu'un titulaire de permis et, le cas échéant, son administrateur ou son dirigeant, a commis une infraction aux dispositions de la présente loi, le syndic fait enquête et, s'il y a lieu, porte plainte devant le comité de discipline. La plainte peut également requérir toute mesure provisoire.

[13] Ainsi, le syndic procède dans un premier temps à effectuer une enquête. Cette enquête peut aboutir au dépôt d'une plainte.

[14] Par ailleurs, les articles 4 et 5 du *Règlement sur les instances disciplinaires de l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec*<sup>3</sup>(le Règlement) prévoient l'obligation de confidentialité qui s'impose au stade de l'enquête :

4. Le syndic et un syndic adjoint, ainsi que tout le personnel qu'il s'est adjoint pour l'exercice de sa charge, doivent prendre toutes les mesures nécessaires visant à préserver en tout temps la confidentialité du contenu des dossiers d'enquête.

5. Le syndic et un syndic adjoint, de même qu'un expert, un enquêteur ou le personnel qu'il s'adjoind, doivent prêter le serment prévu à l'Annexe A du présent règlement.

[15] Ces dispositions ainsi que le serment en annexe au Règlement sont identiques au cadre applicable au *Code des professions*<sup>4</sup>. Les parties réfèrent en conséquence le Tribunal à la jurisprudence interprétant l'ensemble de ces textes législatifs et réglementaires.

[16] Parmi les autorités citées, le Tribunal estime particulièrement intéressants les propos du juge Éric Dufour dans *Fortin c Moufarrège*<sup>5</sup>. Dans cette affaire, l'assignation du syndic du Collège des médecins ainsi que le dépôt de la lettre informant qu'aucune plainte ne sera déposée au terme d'une enquête sont écartés.

[17] Comme en l'espèce, aucune plainte disciplinaire n'est portée. Le juge Dufour constate que le principe de confidentialité entre pleinement en jeu :

[15] Ici, il n'est pas contesté qu'aucune plainte disciplinaire n'a été déposée à l'encontre de Moufarrège en raison des allégations de Fortin. Si tant est qu'une

<sup>3</sup> RLRQ c C-73.2, r 6.

<sup>4</sup> RLRQ, c. C-26.

<sup>5</sup> 2024 QCCS 4194.

enquête disciplinaire a été tenue à son endroit en raison de ces mêmes allégations, son contenu demeure confidentiel.

[18] Bien qu'il se livre à un exercice mettant en balance l'intérêt respectif des parties, le juge Dufour constate qu'autoriser le dépôt de la conclusion de l'enquête sans qu'il soit possible de connaître les éléments de l'enquête pose problème :

[25] Par ailleurs, l'introduction en preuve de cette lettre préjudicierait aux droits de Moufarrège. En effet, le défendeur se trouverait dans la situation où des portions de la lettre du Collège des médecins ne pourraient se voir contredites ni même nuancées sans enfreindre du même coup la confidentialité qui entoure le dossier d'enquête du syndic. Or, cette confidentialité s'avère d'ordre public et ne saurait être mise de côté à la légère.

[19] Après analyse des dispositions applicables et de la jurisprudence, le Tribunal estime que tous les éléments entourant l'enquête du syndic, incluant la lettre transmise au défendeur, jouissent de la protection de confidentialité.

[20] Il importe de souligner que le courriel de l'Enquêteur n'a pas été introduit en preuve avant les objections soulevées en défense. En effet, la demanderesse a obtenu ce document à titre d'engagement dans le cadre d'un interrogatoire hors cour du défendeur, alors non représenté.

[21] Dans ce contexte, on ne saurait inférer que le défendeur a renoncé à la confidentialité que prévoit la loi, si tant est que cette renonciation soit possible. En effet, la confidentialité prévue à la loi ne bénéficie pas uniquement à la personne qui fait l'objet de l'enquête. Au contraire, le plaignant, comme les tiers appelés à participer au processus d'enquête, jouissent de cette protection.

[22] Ce n'est que si une plainte disciplinaire est déposée au terme de l'enquête que, pour les étapes qui s'ensuivent, la preuve est publique.

[23] En l'espèce, aucune plainte n'a été portée par le syndic à la suite de l'enquête.

[24] Vu le principe de confidentialité rattaché à toutes les phases de l'enquête, il incombe à la demanderesse de démontrer l'existence de circonstances exceptionnelles permettant de l'écarter. La demanderesse ne s'est pas acquittée de ce fardeau.

[25] Par ailleurs, en supposant que le test consisterait à soupeser le préjudice et les avantages pour chaque partie découlant de la divulgation de l'information, le Tribunal estime que la demanderesse ne démontre pas l'importance significative de la preuve qu'elle souhaite administrer.

[26] En effet, la demanderesse soutient que les conclusions de l'enquête feraient ressortir des contradictions dans des affirmations du défendeur selon lesquelles il aurait agi avec l'assentiment de l'OACIQ.

[27] Il s'agit d'un élément nettement secondaire puisque l'opinion de l'OACIQ ne lie pas le Tribunal, comme déjà mentionné.

[28] De plus, la chronologie des événements ainsi que les divers intervenants œuvrant au sein de l'OACIQ qui peuvent avoir été consultés par le défendeur rendent, au mieux, incertaine la possibilité de démontrer ces contradictions. Rappelons que le courriel de l'Enquêteur est daté du 19 septembre 2024, alors que les démarches alléguées par le défendeur auprès de l'OACIQ auraient été faites, le cas échéant, quelques années auparavant, soit en 2021.

[29] En revanche, admettre la preuve des conclusions de l'enquête sans que les défendeurs puissent obtenir des informations sur le fondement factuel de celle-ci les prive du droit à une défense pleine et entière.

[30] L'ensemble de ces constats justifie le rejet du courriel de l'Enquêteur.

[31] Par ailleurs, la presque totalité de la déclaration sous serment de l'Enquêteur énonce l'interprétation retenue par le bureau du syndic de l'OACIQ concernant les dispositions réglementaires en litige. Il s'agit d'opinions et non de faits. L'interprétation de ces dispositions relève de la compétence du Tribunal. Le juge Dufour pose le même constat dans l'affaire précitée :

[24] Après avoir lu la lettre du Collège des médecins que Fortin veut produire, le Tribunal accueille l'objection de Moufarrège. En effet, la page 2 de cette lettre contient des passages où la syndique adjointe émet son opinion quant à la conduite professionnelle de Moufarrège eu égard aux actes qu'il a posés et que son enquête révèle. Or, comme la Cour l'a conclu dans l'affaire *Dugas*, de telles conclusions ont peu de pertinence. Ce qui compte, c'est de déterminer si, au niveau civil et non disciplinaire, Moufarrège a commis une faute génératrice de dommages.

[32] Cela justifie le rejet d'une importante portion de la déclaration sous serment de l'Enquêteur.

[33] Par ailleurs, les derniers paragraphes de cette déclaration rapportent des faits, plus précisément les résultats de son enquête. Ironiquement, la même déclaration insiste sur la confidentialité de tout ce qui entoure cette enquête.

[34] Pour les motifs déjà énoncés pour le rejet du courriel de l'Enquêteur, ces portions de la déclaration sous serment sont visées par la règle de la confidentialité protégeant l'enquête.

[35] En somme, aucun élément de la déclaration sous serment n'est recevable en preuve. La déclaration sous serment de l'Enquêteur doit être retirée du dossier.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

- [36] **ACCUEILLE** l'objection des défendeurs et du défendeur en garantie.
- [37] **ORDONNE** le retrait du dossier du courriel du 19 septembre 2024 de l'Enquêteur produit sous la cote P-35 ainsi que de la déclaration sous serment de l'Enquêteur.
- [38] **DÉCLARE** que l'Enquêteur ne peut être assigné pour témoigner de son enquête dans le présent dossier incluant les résultats de cette enquête.
- [39] **LE TOUT**, frais à suivre l'issue;



**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, s.e.c.n.r.l.  
*Avocats du défendeur en garantie*

COPIE CERTIFIÉE CONFORME AU  
DOCUMENT DÉTENU PAR LA COUR

*Arlette Drapeau J.C.S.*  
Personne désignée par le greffier

Date d'audience : **2 septembre 2025**