

**Recours collectif concernant la commission de courtage des acheteurs de biens immobiliers résidentiels**  
**Avis de projet de règlement et date limite pour s'exclure**

**Veillez lire attentivement le présent avis, car il pourrait avoir une incidence sur vos droits.**

LE PRÉSENT AVIS CONCERNE :

Toutes les personnes, **quel que soit leur lieu de résidence ou leur domicile (y compris les personnes dont le lieu de résidence ou le domicile est situé à l'extérieur du Canada)**, qui ont vendu un bien immobilier résidentiel inscrit dans un système interagences appartenant à une commission ou association immobilière défenderesse et exploité par celle-ci entre le 11 mars 2010 et le 31 juillet 2025 (le « **Groupe** » et les « **Membres du Groupe** »).

Un règlement a été conclu avec RE/MAX Ontario-Atlantic Canada Inc. (« **RE/MAX** ») dans le cadre de deux recours collectifs devant la Cour fédérale (la « **Cour** ») : *Sunderland c. Toronto Regional Real Estate Board et al.* (n° de dossier de la Cour fédérale : T-595-21) (l'« **Instance Sunderland** ») et *McFall v. Canadian Real Estate Association et al.* (n° de dossier de la Cour fédérale : T-119-24) (« **Instance McFall** », et ensemble, les « **Instances** »). Le présent avis contient d'importants renseignements sur le règlement.

**DATES LIMITES IMPORTANTES**

**Date limite pour déposer une opposition ou un commentaire** (au sujet du règlement, de la demande d'honoraires et de débours des avocats du Groupe ou de la rétribution des demandeurs) : 22 septembre 2025.

**Date limite pour s'exclure** (des Instances et du règlement) : 22 septembre 2025. **IL S'AGIT DE VOTRE SEULE CHANCE DE VOUS EXCLURE DES INSTANCES. VOUS N'AUREZ PAS D'AUTRE OCCASION DE LE FAIRE. SI VOUS NE VOUS RETIREZ PAS AVANT LA DATE LIMITE, VOUS SEREZ LIÉ PAR LE RÈGLEMENT ET PAR TOUT JUGEMENT OU TOUTE AUTRE ISSUE DES RECOURS COLLECTIFS CONTRE LES AUTRES PARTIES DÉFENDERESSES. CONSULTEZ LA PAGE 2 POUR EN SAVOIR PLUS.**

**NATURE DES PRÉTENTIONS ET HISTORIQUE DES INSTANCES**

Les Instances ont été introduites par les demandeurs Mark Sunderland et Kevin McFall. Selon les allégations des Instances, les agences immobilières du secteur résidentiel au Canada auraient conclu un accord, un arrangement ou un complot pour fixer, maintenir, augmenter ou contrôler le prix de leurs services de courtage offerts aux acheteurs de biens immobiliers résidentiels au Canada entre le 11 mars 2010 et le 31 juillet 2025.

Les Instances désignent trois catégories de parties défenderesses : (1) les maisons de courtage accusées d'avoir conclu un accord, un arrangement ou un complot; (2) les franchiseurs accusés d'avoir aidé, encouragé et orienté le prétendu accord, arrangement ou complot; (3) les commissions ou associations immobilières également accusées d'avoir aidé, encouragé et

orienté le prétendu accord, arrangement ou complot. RE/MAX a été désignée comme partie défenderesse appartenant à la catégorie des franchiseurs.

Au nom du Groupe, les Instances visent à obtenir des dommages-intérêts en vertu de l'article 36 de la *Loi sur la concurrence*. Les parties défenderesses, y compris RE/MAX, nient ces allégations.

En septembre 2023, la Cour a rendu une ordonnance rejetant l'Instance Sunderland contre les franchiseurs, y compris RE/MAX, mais permettant sa poursuite contre les maisons de courtage et les commissions ou associations immobilières. En octobre 2024, la Cour d'appel fédérale a entendu des appels interjetés au sujet de l'ordonnance de la Cour. La Cour d'appel fédérale n'a pas encore rendu sa décision.

### **ORDONNANCE D'AUTORISATION**

**Par ordonnance du 24 juillet 2025, la Cour a autorisé les Instances comme recours collectifs aux fins de règlement à l'encontre de RE/MAX. La Cour a désigné les demandeurs Mark Sunderland et Kevin McFall comme représentants demandeurs pour le Groupe.**

### **RÈGLEMENT**

Le 29 avril 2025, les demandeurs et RE/MAX ont signé une entente de règlement qui doit être approuvée par la Cour. En règlement complet et définitif des réclamations des Membres du Groupe à l'encontre de RE/MAX, l'entente impose les obligations suivantes à RE/MAX : (1) payer 7,8 millions de dollars; (2) coopérer à la poursuite des Instances contre les parties défenderesses n'ayant conclu aucun règlement; (3) mettre en œuvre un certain nombre de changements dans ses pratiques, notamment en mettant fin à celle d'exiger que les franchisés et leurs courtiers, mandataires et agents immobiliers affiliés adhèrent à une commission ou association immobilière défenderesse, en deviennent membres ou respectent les règles susceptibles de donner lieu aux dommages-intérêts réclamés dans le cadre de la présente instance.

**Selon l'entente de règlement, si celle-ci est approuvée par la Cour, les réclamations des Membres du Groupe seront entièrement et définitivement quittancées à l'égard de RE/MAX et les Instances seront rejetées à l'égard de RE/MAX. La portée complète de la quittance figure dans l'entente de règlement.**

Le règlement ne constitue pas un aveu de responsabilité, d'acte répréhensible ou de faute de la part de RE/MAX. RE/MAX nie avoir participé à des actes répréhensibles, rejette toute responsabilité et conteste les allégations de la poursuite.

### **AUDIENCE D'APPROBATION DU RÈGLEMENT**

Le règlement est subordonné à l'approbation de la Cour. La Cour approuvera le règlement si elle établit que celui-ci est juste, raisonnable et dans l'intérêt des Membres du Groupe.

La Cour entendra la demande d'approbation du règlement le 6 octobre 2025 à 10 h (HE). L'audience se tiendra en personne et par vidéoconférence. Le lieu de l'audience et un lien Zoom seront accessibles sur demande et inscription auprès de l'administrateur. Les Membres du Groupe peuvent aussi demander le lien directement auprès de l'administrateur en écrivant à [canadarealestateclassaction@veritaglobal.com](mailto:canadarealestateclassaction@veritaglobal.com).

### **DATE LIMITE POUR S'EXCLURE DES INSTANCES**

Si vous êtes un Membre du Groupe et que vous ne souhaitez **pas** être lié par l'issue des Instances ni par les modalités de l'entente de règlement, vous devez vous en « exclure », soit vous désister des Instances conformément à la procédure décrite ci-après. **IL S'AGIT DE VOTRE SEULE CHANCE DE VOUS EXCLURE DES INSTANCES. VOUS N'AUREZ PAS D'AUTRE OCCASION DE LE FAIRE. SI VOUS NE VOUS RETIREZ PAS AVANT LA DATE LIMITE, VOUS SEREZ LIÉ PAR LE RÈGLEMENT ET PAR TOUT JUGEMENT OU TOUTE AUTRE ISSUE DES RECOURS COLLECTIFS CONTRE LES AUTRES PARTIES DÉFENDERESSES.**

Les Membres du Groupe qui ne s'excluent pas : (1) auront le droit de participer au règlement; (2) seront liés par les modalités du règlement; (3) seront liés par les règlements ou les jugements ultérieurs dans le cadre des Instances; (4) ne seront pas autorisés à intenter relativement aux questions alléguées dans le cadre des Instances d'autres poursuites contre les parties défenderesses ou contre toute personne qui a été libérée par le règlement. Si les Instances ne donnent pas gain de cause aux demandeurs, il n'y aura aucune conséquence financière pour les Membres du Groupe qui ne s'excluent pas. En revanche, si vous vous excluez des Instances, vous ne pourrez pas présenter de réclamation pour obtenir une indemnité prélevée sur le montant du règlement ou de tout autre règlement ou jugement dans le cadre des Instances, mais vous conserverez votre droit d'intenter de votre propre initiative une poursuite contre les parties défenderesses relativement aux allégations formulées dans le cadre des Instances, sous réserve du délai de prescription.

Pour vous exclure des Instances, vous devez remplir, signer et retourner aux avocats du Groupe (par courriel, par la poste ou par service de messagerie) le formulaire d'exclusion figurant sur le site Web de l'administrateur, à l'adresse [fr.canadarealestateclassaction.ca](http://fr.canadarealestateclassaction.ca).

Pour que votre exclusion soit valide, votre formulaire d'exclusion rempli et signé doit avoir été mis à la poste, le cachet de la poste faisant foi, ou reçu par l'administrateur au plus tard le **22 septembre 2025**.

### **HONORAIRES DES AVOCATS DU GROUPE ET AUTRES FRAIS**

Les demandeurs et le Groupe sont représentés par Kalloghlian Myers LLP, Paul Bates, John Syme et Henein Hutchison LLP. Les avocats du Groupe dirigent les Instances moyennant des honoraires conditionnels. L'entente d'honoraires conditionnels dans l'Instance Sunderland stipule que les honoraires des avocats s'élèveront à 33 % de la somme recouvrée. L'entente d'honoraires conditionnels dans l'Instance McFall stipule que les honoraires des avocats peuvent s'élever jusqu'à 33 % de la somme recouvrée. Le 6 octobre 2025, les avocats du Groupe demanderont à la Cour d'approuver leurs honoraires de 2 340 000 \$, représentant 30 % du fonds de règlement, ainsi que le remboursement des débours de 614 533,51 \$ (Instance Sunderland) et de 29 864,63 \$ (Instance McFall) et des coûts engagés pour l'avis et l'administration de ce règlement, plus les taxes applicables sur les honoraires et les débours.

La Cour a précédemment approuvé des accords de financement par des tiers dans le cadre des Instances. Les accords de financement prévoient le versement au bailleur de fonds de 10 % du fonds de règlement, déduction faite des honoraires des avocats du Groupe, des taxes, de la rétribution et des frais pour l'avis et l'administration. Les demandeurs réclament un paiement provisoire de 371 140,19 \$ pour le bailleur de fonds.

Le 6 octobre 2025, les avocats du Groupe demanderont également à la Cour d'approuver le versement aux demandeurs d'une rétribution maximale de 5 000 \$. Les avocats du Groupe demanderont que la rétribution soit déduite directement du montant du règlement.

Les honoraires de l'administrateur, y compris les coûts de mise en œuvre du programme d'avis, seront également payés par prélèvement sur le montant du règlement.

### **DROIT DES MEMBRES DU GROUPE À UNE INDEMNITÉ**

Le reste du fonds de règlement sera distribué à une date ultérieure. Les avocats du Groupe reviendront devant la Cour ultérieurement pour demander l'approbation d'un plan de distribution du produit net du règlement au Groupe.

### **PARTICIPATION AU PROCESSUS D'APPROBATION**

Les documents suivants seront publiés sur le site Web de l'administrateur dédié aux Instances au plus tard aux dates indiquées ci-dessous :

- 1) l'entente de règlement (avant la publication du présent avis ou au même moment);
- 2) un sommaire des motifs pour lesquels les avocats du Groupe recommandent l'entente de règlement (au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2025).

Les Membres du Groupe qui souhaitent formuler des commentaires sur l'approbation du règlement, de la rétribution ou des honoraires et débours des avocats du Groupe, ou qui souhaitent s'y opposer, doivent le faire dans un écrit (transmis par courriel, par la poste ou par service de messagerie aux avocats du Groupe), en y indiquant leur nom et leurs coordonnées, ainsi que tout commentaire ou toute opposition. Cet écrit doit parvenir à l'adresse électronique ou à l'adresse postale suivante au plus tard le **22 septembre 2025** :

[canadarealestateclassaction@veritaglobal.com](mailto:canadarealestateclassaction@veritaglobal.com)

Administrateur des avis du recours collectif dans le domaine de l'immobilier au Canada,  
C.P. 3355  
London (Ontario) N6A 4K3

Les commentaires et les oppositions transmis au plus tard à cette date seront déposés à la Cour. Les Membres du Groupe peuvent assister à l'audience, qu'ils déposent ou non un commentaire ou une opposition. Les Membres du Groupe qui souhaitent être représentés par un avocat à l'audience peuvent retenir les services de leur propre avocat, à leurs frais.

## RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

La Cour fédérale a approuvé le présent avis. Le greffe de la Cour ne peut répondre à aucune question sur les sujets traités dans le présent avis. On peut consulter les ordonnances de la Cour et d'autres renseignements dans les deux langues sur le site Web de l'administrateur, à l'adresse [fr.canadarealestateclassaction.ca](http://fr.canadarealestateclassaction.ca).

Les questions relatives aux Instances peuvent être adressées à l'administrateur, aux coordonnées ci-dessus.

Si vous avez besoin d'aide en français, veuillez contacter les avocats du Groupe en utilisant les coordonnées ci-dessus; ils dirigeront votre demande vers une personne appropriée.

*La publication du présent avis a été autorisée par la Cour fédérale*