

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-23-2456

DATE : 13 février 2025

LE COMITÉ : Me Pierre R. Sicotte, avocat
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier
M. Abdelaziz Rzik, courtier immobilier

Vice-président du Cdisc
Membre du Cdisc

BRIGITTE POIRIER, ès qualités de syndique de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

C.

JACINTHE DUBÉ, (C1742)

Partie intimée

DÉCISION SUR SANCTION

A) PRÉAMBULE

Mandat de M. Abdelaziz Rzik

[1] Lors de l'audition sur culpabilité et la signature de la décision sur culpabilité, le Comité était constitué de Me Pierre Sicotte, en sa qualité de vice-président accompagné de M. Sylvain Thibault et de M. Abdelaziz Rzik, comme membres.

[2] Lors de l'audition sur sanction, le mandat de M. Abdelaziz Rzik comme membre du Comité était échu et n'a pas été renouvelé.

[3] Conformément à l'article 15 du *Règlement sur les instances disciplinaires de l'OACIQ*, M. Rzik a continué d'agir aux fins de la présente décision.

Audition par défaut

[4] À la suite de la décision sur culpabilité datée du 11 juillet 2024, le Comité s'est réuni le 11 novembre 2024, lors de laquelle la preuve sur sanction de la partie plaignante a débuté. Cependant, l'audience a été ajournée au 15 janvier 2025 afin de permettre à l'intimée de pouvoir préparer elle-même sa preuve et faire ses représentations.

[5] Malgré les avis répétés transmis à l'intimée, cette dernière ne s'est pas présentée lors de la deuxième journée d'audition sur sanction du 15 janvier 2025 et ce, sans jamais communiquer un problème quelconque l'empêchant d'y assister.

[6] Voici un compte rendu des démarches faites :

8 décembre 2024 : l'intimée transmet un courriel indiquant son impossibilité d'assister à la conférence de gestion fixée au 9 décembre 2023¹, ayant pour but de discuter, en regard de l'audition sur sanction prévue pour le 15 janvier 2025, de l'intention des parties, du nombre de témoins et de la durée prévue pour leur argumentation respective.

13 décembre 2024 : Notification par courriel du nouvel avis d'audience sur sanction confirmant les quatre dates d'audition, soit les 15, 16, 22 et 23 janvier 2025 et bordereau de confirmation de notification effectuée²;

13 décembre 2024 : Preuve de téléchargement de l'avis d'audience par Mme Dubé³;

13 décembre 2024 : Réception d'un courriel de Mme Dubé confirmant la réception du nouvel avis d'audience⁴;

17 décembre 2024 (11h13) : Courriel du greffe à Mme Dubé pour tenter de refixer la conférence de gestion qui a été remise le 9 décembre 2024⁵;

17 décembre 2024 (12h23) : Message vocal de Mme Dubé⁶;

Transcription non officielle du message vocal de Mme Jacinthe Dubé daté du 17 décembre 2024 :

Bonsoir, Bonjour Madame Di Gregorio, c'est Jacinthe Dubé. Écoutez, je suis en convalescence. J'ai eu une mon opération que je devais avoir le 29 janvier ben avait été retardé à cause de la réunion qu'on a eu pour rien, une perte de temps incroyable là avec Madame Dubreuil, puis en tout cas, puis les deux mousquetaires là, écoutez alors j'ai eu, fait une petite grosse infection dans les yeux donc j'ai été opéré en urgence le lundi dernier, je suis en convalescence et aujourd'hui on m'enlève les points d'aller muscles des yeux alors. Et c'est certain que

1 Pièce C-1;

2 Pièce C-2;

3 Pièce C-3;

4 Pièce C-4;

5 Pièce C-5;

6 Pièce C-6;

là, je ne suis pas vraiment en état de parler puis de voir mes agendas là je suis encore un peu embrouillé mais j'espère que cet après-midi que ça va aller mieux. Puis mon autre opération qui devait avoir le 20 décembre ben elle a été annulée parce que je ne peux pas avoir 2 autres opérations de suite. Je pense j'ai je suis encore une mammographie à passer.

En tout cas, écoutez, c'est plate, les choses vont finaliser puis je ça m'a tellement rendu (inaudible), l'OACIQ m'a tué ! Alors écoutez, ce n'est pas de mauvaise foi, s'il vous plaît avertir tout le monde, j'avertis Madame Bissonnette, j'avertis tout le monde, mais je peux plus retarder là. Écoutez, ça fait 6 mois que je retarde ma vie à cause de ça, puis ça n'avance pas, alors j'espère de les comprendre.

J'aimerais ça vous envoyer un courriel pour vous dire que j'avais eu mon message. Et puis, mais pas vraiment, comment ça va aller ? Je vais vous appeler cette semaine ou en début de la semaine prochaine, s'il vous plaît avertir tout le monde parce que je veux pas que vous fassiez comme vous avez déjà fait une conférence de gestion sans que je sois averti, puis ça a coûté mon permis de court.. de directeur d'agence.

Ok alors j'espère que vous comprenez, merci, au revoir.

17 décembre 2024 (14h07) : Courriel du greffe transmis à Mme Dubé suivant la réception d'un message téléphonique afin d'obtenir de nouvelles disponibilités pour refixer la conférence de gestion⁷. Aucune suite à cette demande.

7 janvier 2025 : À la demande du vice-président au dossier, nouveau courriel transmis à l'intimée par le greffe, et ce, après lui avoir laissé un message vocal afin de fixer à nouveau une date pour la conférence de gestion⁸. Aucune suite de la part de l'intimée.

13 janvier 2025 : À la demande du vice-président au dossier, nouveau courriel transmis à l'intimée par le greffe afin de lui rappeler les dates d'audience sur sanction et lui fournissant le lien Zoom pour se connecter. L'intimée est, par la même occasion, informée qu'à défaut de se présenter à l'audience, le Comité procédera en son absence⁹. Aucune suite de la part de l'intimée.

15 janvier 2025 (09h30) : Début prévu de l'audition sur sanction à distance. Tout le monde est présent sauf l'intimée qui ne s'est jamais manifesté d'aucune façon.

Tentative de communiquer avec l'intimée, séance tenante. Aucune réponse de l'intimée d'où un message laissé sur sa boîte vocale.

L'intimée ne communiquera plus avec le greffe par la suite.

[7] Étant donné que les dates d'audition sur sanction pour les 15, 16, 22 et 23 janvier 2025 ont été fixées en présence de toutes les parties et que l'intimée a subséquemment

7 Pièce C-7;

8 Pièce C-8;

9 Pièce C-9;

manifesté son acceptation, par courriel le 13 décembre 2024¹⁰.

[8] Étant donné que l'intimée, malgré son message téléphonique du 17 décembre 2024¹¹, n'a plus jamais communiqué avec le greffe de l'OACIQ, et ce, malgré plusieurs tentatives du greffe pour la rejoindre tant par téléphone que par écrit.

[9] Ainsi, le Comité, à même les pouvoirs qui lui sont conférés par la loi, décide de procéder à l'audition sur sanction à la date prévue, soit le 15 janvier 2025, et ce, en l'absence de l'intimée.

B) APERÇU

[10] Le présent dossier soulève la non-conformité des services fournis par l'intimée à son client-vendeur dans le cadre d'un contrat de courtage immobilier notamment au niveau de son devoir de conseil et d'information à différentes étapes du processus ainsi qu'au niveau de sa mise en marché par la publication d'un avis sur le service de diffusion (Centris) comportant une fausse date.

C) LA PLAINTÉ

[11] La plainte originale déposée contre l'intimée, datée du 13 mars 2023, comporte deux chefs d'infraction libellés comme suit :

1. Concernant un immeuble sis à Sherbrooke, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 18900, alors qu'il était entendu avec le vendeur S.R. que l'immeuble devait être publié sur Centris afin de le mettre en marché et qu'il ne l'était pas encore, l'intimée ne l'a pas conseillé et informé adéquatement notamment concernant le fait :

- a. Le ou vers le 8 juillet 2020, que sa pancarte était maintenant installée ;
- b. Le ou vers le 9 juillet 2020, qu'elle permettait au promettant acheteur J.-Y.C. de visiter son immeuble ;
- c. Le ou vers le 9 juillet 2020, qu'il y avait plusieurs demandes d'informations et de visites pour son immeuble;
- d. Le ou vers le 12 juillet 2020, d'accepter la promesse d'achat PA 10601;

commettant ainsi, à chacune de ces occasions, une infraction aux articles 15, 83 et 86 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

2. Le ou vers le 13 juillet 2020, concernant un immeuble sis à Sherbrooke, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 18900, alors que l'immeuble devait être publié notamment sur Centris dans le cadre de sa mise en marché, l'intimée a permis:

10 Pièce C-4;

11 Pièce C-6;

- a. Qu'une fausse date de signature pour ce contrat de courtage soit inscrite à la fiche Centris no 11013014 afin de permettre sa publication ;
 - b. Que l'immeuble soit publié sur Centris alors qu'elle avait déjà fait accepter au vendeur S.R. la promesse d'achat PA 10601 ;
- commettant ainsi, à chacune de ces occasions, une infraction aux articles 15, 44, 62, 69 et 90 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

D) QUESTIONS EN LITIGE

[12] Quelles sont les sanctions que le Comité doit imposer à l'intimée pour les infractions pour lesquelles elle a été déclarée coupable le 11 juillet 2024, soit d'avoir :

1. Fait défaut d'informer ou conseiller son client adéquatement concernant les faits suivants :

Le ou vers le 8 juillet 2020, que sa pancarte était maintenant installée ;

Le ou vers le 9 juillet 2020, qu'elle permettait au promettant acheteur J.-Y.C. de visiter son immeuble ;

Le ou vers le 9 juillet 2020, qu'il y avait plusieurs demandes d'informations et de visites pour son immeuble;

Le ou vers le 12 juillet 2020, d'accepter la promesse d'achat PA 10601;

2a). Faussement inscrit sur la fiche Centris la date du 9 juillet 2020 comme étant la date de signature du contrat de courtage;

2b). Permis que l'immeuble soit publié sur Centris alors qu'elle avait déjà fait accepter au vendeur la promesse d'achat.

[13] À cet égard, la plaignante, après avoir modifiée sa suggestion initiale, suggère les sanctions suivantes :

Chef 1a)

D'ORDONNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (C1742) pour une période de 60 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 1b)

D'ORDONNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (C1742) pour une période de 60 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 1c)

D'ORDONNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (C1742) pour une période de 60 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme

d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 1d)

D'ORDONNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (C1742) pour une période de 60 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 2a)

D'ORDONNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (C1742) pour une période de 60 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 2b)

D'ORDONNER le paiement d'une amende de 6 000 \$;

La plaignante ajoute à ceci :

D'ORDONNER que les périodes de suspension des chefs 1a), 1b), 1c), 1d), 2a) et 2b) soient purgées de façon concurrente entre elles;

D'ORDONNER qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimée, à l'expiration des délais d'appel, si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire;

DE CONDAMNER l'intimée à tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

[14] Pour sa part, l'intimée étant absente à l'audition et n'étant pas représentée par procureur, aucune représentation n'a été faite, pour et en son nom, quant à une sanction éventuelle.

E) CONTEXTE

Les faits

Chef 1

[15] Dans le présent dossier, un contrat de courtage est signé le 29 juin 2020 entre l'intimée et son client vendeur, S.R., pour la vente de son immeuble situé au 152 rue Mullins.

[16] Le contrat de courtage comporte, entre autres, une clause qui prévoit que l'immeuble sera publié sur Centris dès que le *home staging* sera terminé.

[17] La preuve établit qu'une fois les travaux et le *home staging* terminés, l'immeuble n'a pas été publié sur Centris alors que la pancarte a alors été installée.

[18] La pancarte a permis à un acheteur, J-G. C., de visiter la maison et de l'acheter éventuellement alors que la maison n'est toujours pas publiée, privant ainsi des acheteurs potentiels de s'y intéresser et de présenter des offres.

[19] Aux termes de la preuve, S.R. pensait que son immeuble était publié sur Centris en même temps que l'installation de la pancarte, ce qui n'a pas été le cas.

[20] En effet, malgré la prétention de l'intimée voulant que la pancarte ne fût pas installée lors de la prise de photos, la preuve prépondérante est à l'effet que la pancarte était bien visible dès le 8 juillet 2020.

[21] Ainsi, sur cette question, le Comité conclue que la pancarte était présente au 152 rue Mullins dès le 8 juillet 2020.

[22] L'intimée, avant même de mettre l'immeuble sur le marché et sans se préoccuper des intérêts de son client pour lui obtenir le meilleur prix pour sa maison, accepte, dès le 8 juillet 2020, la demande de visite de ce nouveau client (J-G. C.) et lui assure un suivi serré qui mènera à l'achat de la propriété par ce dernier.

[23] La preuve est claire. L'intimée n'a pas procédé à la diffusion de l'immeuble sur Centris avant le 13 juillet 2020, à un moment où l'offre de J-G. C. est acceptée, privant ainsi son client de la diffusion de l'immeuble sur Centris et, ainsi, de possibles offres d'autres clients.

[24] En effet, cette publication est un outil essentiel pour le courtier, car elle sert habituellement à la mise en marché initiale de l'immeuble et est souvent le premier contact qu'a le public avec la propriété mise en vente.

[25] L'inscription de la fiche descriptive sur le site Centris aurait immédiatement rendu l'immeuble accessible sur l'internet pour le public et pour les autres courtiers.

[26] De ce fait et dans le cas à l'étude, en ne procédant pas à cette inscription sur le site Centris dans le temps prévu au contrat de courtage, l'intimé avantage un tiers dans ses démarches pour acquérir l'immeuble.

[27] Elle a ainsi agi de façon à favoriser son propre intérêt et celui de l'acheteur au détriment des intérêts de son client, en ne rendant pas, sans délai, la propriété disponible au public et aux autres courtiers, le tout contrairement à la volonté expresse de son client vendeur.

[28] De plus, ce faisant, elle a ainsi bloqué volontairement toute surenchère par d'autres courtiers sur le prix de vente, surenchère dont son client aurait pu bénéficier dans ce marché très actif.

[29] Ainsi, dans sa décision sur culpabilité, le Comité a considéré que l'intimée n'a pas conseillé et informé avec objectivité son client, et ce, sur des faits potentiellement essentiels aux intérêts de ce dernier.

[30] En effet, le ou vers le 8 juillet 2020, l'intimée n'a pas conseillé et informé adéquatement son client des conséquences pouvant résulter de ce défaut de publication et de diffusion de l'immeuble sur la plateforme Centris au moment de l'installation de sa pancarte, et ce, tout en permettant que J-G. C. visite l'immeuble alors que l'immeuble n'était pas publié sur Centris.

[31] Au surplus, l'intimée n'a pas discuté avec lui que la non-diffusion sur Centris ferait en sorte que le public n'aurait pas accès aux informations concernant sa propriété et ne pourrait pas, en conséquence, manifester leur intérêt.

[32] Le ou vers le 9 juillet 2020, l'intimée n'a pas non plus conseillé et informé adéquatement son client qu'il y avait plusieurs demandes d'informations et de visites pour son immeuble.

[33] Dans un premier temps, S.R. confirme avoir eu connaissance des démarches de J-G. C. et du fait que, pour lui, son immeuble était alors vendu. Contrairement à la prétention de l'intimée, S.R. nie avoir donné instructions à l'intimée de cesser les visites.

[34] Par ailleurs, la preuve ne fait pas état que les nombreuses demandes d'informations ont été transmises à S.R. Au contraire, il ressort de la preuve que l'intimée soit ne répondait pas à leurs demandes où les informait que la diffusion se ferait l'après-midi même, sans que ça arrive, et ce, à plusieurs reprises. La diffusion sur Centris ne se fera finalement que le 13 juillet 2020 en fin d'après-midi alors que la promesse d'achat de J-G. C. a été acceptée la veille par le vendeur.

[35] Le ou vers le 9 juillet 2020, lorsque son client accepte la promesse d'achat de J-G. C., l'intimée ne l'a pas conseillé et informé adéquatement de la situation qui prévalait alors, soit que sa propriété n'avait pas encore été diffusée sur Centris et que, pour cette raison, son client était privé de possibles clients qui auraient pu se manifester et ainsi provoquer une certaine négociation.

[36] En effet, S.R. a seulement été avisé que tout était correct et qu'il n'avait qu'à apposer sa signature sur la promesse d'achat de J-G. C.

[37] Jamais n'a-t-il été question avec le client d'autres offres de d'autres clients potentielles résultant de la diffusion de la propriété sur Centris et de la stratégie à adopter.

[38] Le Comité conclue ainsi du comportement de l'intimée qu'elle avait son acheteur au prix demandé et qu'elle voulait encaisser la pleine commission sans avoir à la partager avec un courtier collaborateur éventuel.

Chef 2a)

[39] D'entrée de jeu, la mise en marché d'un immeuble sur Centris doit se faire dans les cinq jours de la signature du contrat de courtage. Advenant le non-respect de ce délai, la mise en marché ne fonctionnera tout simplement pas, à moins que l'on change la date de signature du contrat de courtage.

[40] Dans le présent dossier, la fiche descriptive Centris indique que la date de signature du contrat de courtage a été la 9 juillet 2020¹².

[41] Or, selon la preuve entendue, le contrat de courtage est signé le 29 juin 2020¹³.

[42] Ainsi, selon la théorie voulant que la mise en marché d'un immeuble sur Centris doive se faire dans un délai maximum de cinq jours de la signature du contrat de courtage, il devenait alors, dans le présent cas, impossible pour l'intimée de procéder à la publication de l'immeuble sur Centris.

[43] En effet, au moment où l'intimée veut procéder à la publication de l'immeuble sur Centris, il s'est écoulé plus de treize jours entre la signature du contrat de courtage et la fiche descriptive de Centris, soit entre le 29 juin et le 13 juillet, rendant ainsi l'inscription impossible. C'est alors que l'intimée, de sa propre initiative, décide de modifier la date de signature du contrat de courtage du 29 juin 2020 pour le 9 juillet 2020¹⁴.

[44] L'intimée reconnaît son geste et explique que cette modification de date de signature de son contrat de courtage est qu'il s'agissait d'un contrat exclusif et, d'autre part, qu'elle devait attendre la fin des travaux de *home staging*, lesquels ont été complétés, selon la preuve, le 8 juillet 2020 à 22 h.

[45] Le Comité décide que la règle est stricte. Une tentative de remplir la fiche pour la publication sur Centris doit se faire dans un délai maximum de cinq jours à compter de la date de signature du contrat de courtage.

[46] Quant à l'intimée, le Comité rappelle que la date du 13 juillet 2020 est par ailleurs le lendemain de la date d'acceptation par le vendeur de l'offre d'achat de J-G. C. soit le 12 juillet 2020.

[47] Ainsi. Le Comité condamne l'intimée d'avoir faussement inscrit sur la fiche Centris la date du 9 juillet 2020 comme étant la date de signature du contrat de courtage.

Chef 2b)

[48] La plainte reproche enfin à l'intimée d'avoir permis que l'immeuble soit publié sur Centris alors qu'elle avait déjà fait accepter au vendeur la promesse d'achat.

[49] Aux termes de l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, le courtier ne doit pas participer à un acte qui puisse porter préjudice au public.

[50] La publication de l'immeuble sur Centris s'est faite le 13 juillet 2020.

[51] À cette date, l'offre d'achat de J-G. C. du 9 juillet 2020 avait été acceptée par le

12 Pièce P-19 p. 67;

13 Pièce P-3;

14 Voir note 98;

vendeur.

[52] Au moment de publier l'immeuble sur Centris, l'intimée avait déjà fait accepter l'offre de J-G. C. par le vendeur, causant alors un préjudice au public qui se trouvait alors désavantagé par rapport à ce dernier qui a pu visiter et même présenter une offre d'achat sur l'immeuble bien avant qu'il soit publié commettant ainsi une infraction.

[53] Pour ces raisons, le Comité a déclaré l'intimée coupable de cette infraction.

F) LA PREUVE SUR SANCTION

Plaignante

[54] Au soutien de sa preuve sur sanction, la plaignante dépose les documents suivants :

Un résumé des revenus gagnés par l'intimée, personnellement et à travers ses trois compagnies dont elle est la seule actionnaire¹⁵.

La preuve que l'intimée possède deux propriétés dans la région de Sherbrooke;

Les transactions effectuées par l'intimée pour la période de janvier à juillet 2023;

Le dossier de l'intimée et ses antécédents disciplinaires;

Les formations suivies par l'intimée;

Les revenus

▪ Jacinthe Dubé

2020 : 63 044, 40 \$¹⁶

2021 : 72 704,50 \$¹⁷

2022 : 19 113,20 \$¹⁸

2023 : 85 649,93 \$¹⁹

▪ Groupe immobilier Jacinthe Dubé inc.²⁰

2020 : 546 610 \$²¹

2021 : 187 379 \$²²

2022 : 127 719 \$²³

15 Pièce PS-1;

16 Pièce PS-2;

17 Pièce PS-3;

18 Pièce PS-4;

19 Pièce PS-5;

20 Pièce PS-6;

21 Pièce PS-7;

22 Pièce PS-8;

23 Pièce PS-9;

2023 : 39 176 \$²⁴

▪ **9305-5986 Québec inc.**²⁵

2020 : 1 617 926 \$²⁶

2021 : 1 073 743 \$²⁷

2022 : 657 536 \$²⁸

2023 : 728 399 \$²⁹

▪ **2857-0323 Québec inc.**³⁰

2020 : 2 333 219 \$³¹

2021 : 1 686 325 \$³²

2022 : 1 666 774 \$³³

2023 : 2 022 910 \$³⁴

Les propriétés immobilières de l'intimée

La preuve que l'intimée est propriétaire de deux immeubles, savoir :

Un lot vacant situé dans la ville de Sherbrooke³⁵;

Un condominium situé dans la ville de Sherbrooke³⁶;

Transactions immobilières

[55] La plaignante fait également la preuve que l'intimée a été active professionnellement jusqu'au début du mois de juillet 2023 avant d'être suspendue administrativement par l'OACIQ à partir du 6 juillet 2023.

[56] À cet égard, la plaignante produit des tableaux démontrant les transactions effectuées par l'intimée au cours des années 2020³⁷ et 2021³⁸.

[57] Au surplus, la plaignante produit un tableau des transactions effectuées pour la période de janvier à juillet 2023 dans lequel tableau on peut constater des immeubles vendus (VE), en vente (EV) et dont le mandat a expiré (EX)³⁹.

24 Pièce PS-10;

25 Pièce PS-11;

26 Pièce PS-12;

27 Pièce PS-13;

28 Pièce PS-14;

29 Pièce PS-15;

30 Pièce PS-16;

31 Pièce PS-17;

32 Pièce PS-18;

33 Pièce PS-19;

34 Pièce PS-20;

35 Pièce PS-21;

36 Pièce PS-22;

37 Pièce PS-27 avec PS-25;

38 Pièce PS-25 avec PS-26;

39 Pièce PS-24;

[58] Il est important de noter qu'à même les tableaux produits, il appert que, dans la majorité des cas, l'intimée vendait ses propres inscriptions.

Dossier de l'intimée et antécédents disciplinaires

[59] En date de 29 août 1997, l'intimée se voit imposer une réprimande pour son défaut, dans une publicité, de vérifier les renseignements qu'elle fournit au public et sans pouvoir en démontrer l'exactitude⁴⁰.

[60] En date du 4 mai 1998, l'intimée s'est vu imposer des amendes de 1 000 \$ et de 800 \$ (minimum prévue de 600\$) sur chacun des deux chefs lui reprochant son défaut d'informer des clients et leurs agents de l'existence d'une promesse d'achat sur l'immeuble dont elle était chargée de vendre⁴¹.

[61] En date du 4 mars 2011, l'intimée s'est engagée à suivre une activité de formation sur « *la promesse d'achat et ses annexes* »⁴².

[62] En 2017, l'intimée a pris l'engagement de suivre une formation intitulée « *Les déclarations du vendeur* » après avoir indiqué à la fiche descriptive d'un immeuble, sans vérification, de la présence d'une deuxième maison pouvant générer du revenu alors que tel n'était pas le cas⁴³.

[63] En mars 2021, l'intimée reçoit un avertissement pour avoir contrevenu à ses obligations déontologiques :

D'information, en omettant de modifier la déclaration du vendeur alors des erreurs présentes sur ce formulaire ont été portés à son attention;

D'agir avec modération, en exigeant une rétribution en vertu de la clause 7 du contrat de courtage vente⁴⁴.

[64] En mars 2021, l'intimée reçoit un autre avertissement pour avoir contrevenu à ses obligations déontologiques en en laissant croire au courtier collaborateur qu'elle avait en main une offre d'achat alors que dans les faits, cette promesse d'achat n'était pas signée⁴⁵.

[65] En juin 2021, l'intimée a reçu un avertissement à la suite de son défaut d'effectuer les démarches nécessaires afin d'assurer que les personnes à son emploi respectent les dispositions de la Loi sur le courtage immobilier⁴⁶;

[66] En mars 2022, l'intimée reçoit un autre avertissement pour avoir contrevenu à ses obligations déontologiques :

En omettant de consigner par écrit la volonté d'une ou des parties;

40 Pièce PS-29;

41 Pièce PS-30 (*OACIQ c. Dubé*, dossier no. 33-97-0255 daté du 4 mai 1998);

42 Pièce PS-32;

43 Pièce PS-33;

44 Pièce PS-35;

45 Pièce PS-36;

46 Pièce PS-34;

Pour ne pas avoir retiré la propriété sans délai du marché une fois le contrat de courtage expiré⁴⁷.

[67] Toujours en mars 2022, l'intimée reçoit un autre avertissement pour avoir contrevenu à ses obligations déontologiques en n'utilisant pas adéquatement le formulaire contrat de courtage-achat et s'est vu imposer de suivre la formation sur un tel contrat de courtage-achat⁴⁸.

[68] En date du 26 juillet 2022, l'intimée a été déclaré coupable d'une infraction pour avoir manqué à son devoir de modération en transmettant un formulaire de modification aux promettants-acheteurs alors que ceux-ci avaient, au préalable, rendu nulle leur promesse d'achat (Chef 1 a). Pour cette infraction, l'intimée s'est vu imposer une réprimande⁴⁹.

[69] En avril 2024, l'intimée a reçu une plainte modifiée lui reprochant une situation de conflit d'intérêts⁵⁰. L'audition de cette cause est encore en cours devant un autre division du comité de discipline pour laquelle le jugement sur culpabilité n'est pas encore rendu à ce jour.

Formations suivies par l'intimée

[70] Pendant la période de 2001 à 2023, l'intimée a suivi plusieurs formations professionnelles dispensées par l'OACIQ⁵¹ dont deux sont pertinentes au cas à l'étude, soit :

Le 14 janvier 2001, une formation obligatoire sur la notion de « collaboration »;

Le 19 mars 2015, une formation intitulée « la collaboration en courtage immobilier »⁵²

Intimée

[71] Étant absente devant le Comité, l'intimée ne présente aucune preuve ni aucune circonstance atténuante.

G) REPRÉSENTATION DES PARTIES

[72] Au niveau des représentations sur sanction, après avoir fait un bref résumé des faits et produit ses nombreuses pièces, la plaignante réfère d'abord aux principes applicables en matière de sanction disciplinaire. Elle énoncera, par la suite, avec détails les facteurs objectifs et subjectifs propres au présent dossier et exposera ses arguments pour justifier sa demande pour une période de suspension du permis de l'intimée pour une période de 60 jours pour les chefs 1a), b), c) et d), 2a) et 2b), périodes de suspension à être purgées de façon concurrente entre elles avec une amende de 6 000 \$ sur le chef 2b).

47 Pièce PS-38;

48 Pièce PS- 39;

49 Pièce PS-31 (OACIQ c. Dubé, dossier no. 33-21-2368 daté du 26 juillet 2022);

50 Cause no 33-23-2505;

51 Pièce PS-41;

52 Pièce PS-41;

[73] En l'absence de l'intimée lors de la suite de l'audition sur sanction, le Comité ne bénéficie d'aucune représentation de sa part.

H) ANALYSE

Principes de droit en matière de sanction

[74] Tel qu'établi par la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*⁵³, la sanction doit atteindre les objectifs suivants :

Au premier plan, la protection du public; et

Ensuite, la dissuasion du professionnel de récidiver; et

L'exemplarité à l'égard des membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables; et

En toute fin, le droit du professionnel visé d'exercer sa profession.

[75] À cet égard, voici comment s'exprime la Cour d'appel sur la question :

[37] La sanction imposée par le Comité de discipline doit coller aux faits du dossier. Chaque cas est un cas d'espèce.

[38] La sanction disciplinaire doit permettre d'atteindre les objectifs suivants: au premier chef la protection du public, puis la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et enfin, le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession.

[39] Le Comité de discipline impose la sanction après avoir pris en compte tous les facteurs, objectifs et subjectifs, propres au dossier. Parmi les facteurs objectifs, il faut voir si le public est affecté par les gestes posés par le professionnel, si l'infraction retenue contre le professionnel a un lien avec l'exercice de la profession, si le geste posé constitue un acte isolé ou un geste répétitif, ... Parmi les facteurs subjectifs, il faut tenir compte de l'expérience, du passé disciplinaire et de l'âge du professionnel, de même que sa volonté de corriger son comportement. La délicate tâche du Comité de discipline consiste donc à décider d'une sanction qui tienne compte à la fois des principes applicables en matière de droit disciplinaire et de toutes les circonstances, aggravantes et atténuantes, de l'affaire.

[40] Ces principes étant posés tant au niveau du pouvoir d'intervention de la Cour du Québec qu'au niveau de l'imposition des sanctions disciplinaires, il s'agit d'en faire l'application aux faits de l'espèce.

(Les références sont omises)

[76] Il est bien connu que la sanction disciplinaire n'a pas pour objectif de punir le

⁵³ *Pigeon c. Daigneault*, 2023 CanLII 32934 (QC CA); voir également *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178; *Néron c Médecins (Ordre professionnel des)*, 2015 QCTP 31;

professionnel.

[77] D'autre part, la sanction doit être individualisée au cas particulier de l'intimée et doit tenir compte de la responsabilité morale du contrevenant.

[78] Comme le mentionne la Cour d'appel dans l'arrêt *Courchesne*⁵⁴, l'analyse des précédents disciplinaires engendre un exercice difficile puisque la sanction doit, avant toute chose, être individualisée :

[83] L'appelant reproche ensuite au juge de la Cour du Québec d'avoir fait une analyse erronée des précédents en matière de sanction. Le reproche est mal fondé. La détermination de la peine, que ce soit en matière disciplinaire ou en matière pénale, est un exercice délicat, le principe fondamental demeurant celui d'infliger une peine proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du contrevenant. L'analyse des précédents permet au décideur de s'assurer que la sanction qu'il s'apprête à infliger au délinquant est en harmonie avec celles infligées à d'autres contrevenants pour des infractions semblables commises dans des circonstances semblables. Mais chaque cas étant différent de l'autre.

(Les références sont omises)

[79] Enfin, il ne faut jamais oublier que chaque cas est un cas d'espèce et que la sanction doit coller aux faits du dossier. Autrement dit, elle doit être taillée sur mesure.

[80] D'ailleurs, le Tribunal des professions, dans l'affaire *Laurion*, souligne :

[25] Le principe d'individualisation de la sanction entraîne nécessairement un certain degré de disparité dans les sanctions infligées. L'existence de circonstances atténuantes ou aggravantes peut favoriser un écart important dans la détermination d'une sanction. Quoiqu'il en soit, même si les précédents judiciaires doivent être considérés, la jurisprudence ne peut demeurer statique.

(la référence est omise)

[81] Le Comité doit également particulariser la sanction en tenant compte des caractéristiques de chaque dossier. De plus, le Comité doit tenir compte de toutes les circonstances tant aggravantes qu'atténuantes afin d'imposer une sanction proportionnelle à la gravité de l'infraction⁵⁵.

[82] Finalement, tel que souligné par le Tribunal des professions dans l'affaire *Chbeir*⁵⁶, se fondant alors sur l'arrêt *Lacasse*⁵⁷ de la Cour suprême, les fourchettes des sanctions

54 *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303 (CanLII), demande d'autorisation à la Cour suprême rejetée, 2010 CanLII 20533 (CSC);

55 *OACIQ c. Patry*, 2013 CanLII 47258 (QC OACIQ);

56 *Médecins c. Chbeir*, 2017 QCTP 3 (CanLII);

57 *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64 (CanLII);

ne sont pas des carcans, mais plutôt des outils visant à favoriser l'harmonisation des sanctions.

L'argumentation

Les facteurs objectifs

[83] La gravité objective des infractions reprochées est très élevée, mettant en cause la protection du public.

[84] Les infractions reprochées se situent au cœur de l'exercice de la profession.

[85] L'obligation d'information en est une fondamentale pour un courtier à l'égard de ses clients en tout temps.

[86] Le courtier doit toujours travailler dans le meilleur intérêt de son client et non de son propre intérêt.

[87] Ce défaut d'information alimente la mauvaise réputation des courtiers et terni leur image.

[88] En agissant comme elle l'a fait, l'intimée a manqué à son obligation de loyauté envers son client.

[89] En effet, alors que le public devrait toujours avoir confiance en la profession et en son courtier, en particulier, les agissements de l'intimée touchent directement la crédibilité de la profession et affectent la confiance du public en cette dernière.

[90] Il s'agit d'une infraction sournoise en ce que le client floué se déclare toujours satisfait de la tournure des événements. Une telle infraction passe ainsi souvent sous le radar des autorités.

[91] La perception du public en la profession est minée par ce conflit d'intérêts.

[92] En effet, les gestes de l'intimée risquent de laisser croire au public que les courtiers ne sont là que pour faire de l'argent et que, ainsi, ils abusent des droits de leurs clients.

Aggravants

[93] L'intimée a profité de l'absence de connaissance de son client en matière immobilière, lequel n'avait aucune expérience, raison pour laquelle il a fait appel à ses services.

[94] Elle a agi au détriment des intérêts de son client.

[95] À cet égard, tous les conseils de l'intimée étaient à son avantage et non dans l'intérêt de son client vendeur.

[96] Elle voulait la totalité de la commission en faisant tout pour éviter de la partager avec un courtier collaborateur.

[97] À cet égard, le client ignorait tous des effets de la publication sur Centris, notamment la possibilité de recevoir plusieurs offres et, ainsi, créer une situation de surenchère.

[98] En ne faisant pas la mise en marché de l'immeuble de son client, l'intimée prive son client d'une meilleure offre pour son immeuble en évitant, par la même occasion tout le phénomène de surenchère qui sévissait à l'époque des faits.

[99] L'intimée a, au surplus, refuser de collaborer avec les courtiers collaborateurs, notamment en ne leur répondant pas ou en leur faisant part que l'immeuble serait inscrit sur Centris l'après-midi même, ce qui est survenu plus tard, alors qu'une offre avait déjà été acceptée.

[100] L'intimée a également refusé une visite à un potentiel acheteur alors que le financement du premier offrant n'était pas encore réglé, privant ainsi un acheteur éventuel de l'achat d'une propriété.

[101] La seule raison pour finalement inscrire l'immeuble sur Centris le 13 juillet 2020, était de pouvoir obtenir une fiche descriptive pour le financement, à la demande de la BMO⁵⁸.

[102] L'intimée réclame du vendeur une commission plus élevée pour avoir mis l'immeuble sur Centris et également pour le « *staging* » de l'immeuble alors que l'inscription sur Centris a été faite tardivement. Somme toute, elle réclame une commission supplémentaire même si elle a mal servi son client.

Les facteurs subjectifs

Aggravants

[103] L'intimée avait, au moment des infractions, près de vingt ans d'expérience dans le domaine du courtage immobilier, et ce, tant comme courtier que comme directeur.

[104] De nombreux antécédents disciplinaires⁵⁹.

[105] De nombreuses mesures administratifs⁶⁰.

58 Pièce P-21;

59 Pièces PS-29, PS-30 et PS-31;

60 Pièces PS-32 à PS-39 inclusivement;

[106] De ces antécédents, trois concernent directement le défaut d'information (chef 1), soit une plainte disciplinaire⁶¹ et deux mesures administratives⁶².

[107] De ces antécédents, deux concernent les infractions visées par les chefs 2a) et 2b), soit une plainte disciplinaire⁶³ et une mesure administrative⁶⁴.

[108] Toujours concernant ces antécédents, aux termes de l'affaire *Camerlain*⁶⁵, les lettres adressées à l'intimée, à la suite de diverses enquêtes effectuées au bureau d'un professionnel, lettres dans lesquelles on lui recommande de modifier sa façon de pratiquer, sont pertinentes à l'évaluation de la sanction adéquate.

Atténuant

[109] Étant donné l'absence de l'intimée, aucun élément subjectif atténuant n'a été mis en preuve, incluant les regrets, les remords ou les mesures mises en place pour éviter des infractions similaires dans le futur.

Jurisprudence

Chef 1

[110] Le spectre des sanctions imposées pour un défaut d'information varie entre des amendes et des suspensions de permis, dépendant des circonstances de l'infraction.

[111] Dans l'affaire *Cloutier*⁶⁶, le Comité impose à l'intimée une période de suspension de 30 jours pour son défaut de conseil à son client. Il faut noter que dans ce dossier, l'intimé a enregistré un plaidoyer de culpabilité et n'avait aucun antécédant disciplinaire.

[112] Dans l'affaire *Gervais*⁶⁷, le Comité impose à un courtier une période de suspension de 30 jours concurrente pour avoir contrevenu à ses obligations déontologiques à l'égard de la mise en marché (Chef 1) et de son devoir d'information (Chef 2).

[113] À cet égard, voici comment s'exprime le Comité :

[23] Au niveau du chef 1, l'obligation de ne pas mettre en marché un immeuble avant son inscription au service de diffusion est sans équivoque et cette obligation est connue de tous les courtiers;

[24] Agir contrairement à cette obligation implique nécessairement une intention malveillante du professionnel de cacher cette information et d'accaparer la transaction éventuelle pour lui-même;

61 Pièces PS-29;

62 Pièces PS-33 et PS-35;

63 Pièce PS-30;

64 Voir paragr. 68 et 69 de la présente décision;

65 *Camerlain c. Optométriste (Ordre professionnel des)*, 2007 QCTP 36, paragr. 193;

66 *OACIQ c. Cloutier*, 2021 CanLII 51213 (QC OACIQ);

67 *OACIQ c. Gervais*, 2021 CanLII 78262 (QC OACIQ);

[25] Dans le même ordre d'idée, et concernant le chef 2 en faisant défaut d'informer ses clients vendeurs de visites possibles et en leur présentant une promesse d'achat, il les a privés de la possibilité d'obtenir d'autres promesses possiblement plus intéressantes;

[114] En 2020, dans l'affaire *Demers*⁶⁸, le Comité impose à un courtier une période de suspension de 60 jours pour avoir fait défaut, entre autres, d'informer et de conseiller adéquatement son client relativement à une promesse d'achat concernant les biens inclus dans la vente mentionnés dans une des clauses de la promesse d'achat. La Cour du Québec a subséquemment rejeté l'appel⁶⁹.

Chef 2

[115] Le spectre des sanctions imposées pour un défaut d'information varie entre des amendes s'il s'agit d'un simple oubli et des suspensions de permis, s'il s'agit, comme dans le présent cas, d'un cas s'apparentant à du « *pocket listing* ».

[116] Il est nécessaire de rappeler que l'intimée a intentionnellement changer la date du 29 juin au 13 juillet pour lui permettre de faire la mise en marché (chef 2a)).

[117] L'infraction mentionnée au chef 2b) est de la même source que le chef 1 en ce que la mise en marché a été faite alors que l'immeuble avait alors déjà été vendu. Il s'agit encore d'un acte malveillant et intentionnel.

[118] Pour ce genre d'infraction, dans l'affaire *Lévy*⁷⁰ en 2014, le courtier s'est vu imposer pour le chef 2b) une période de suspension de 30 jours. Voici comment s'exprime le Comité sur la sanction :

[14] À l'égard du chef 2b), il s'agit d'avoir publié la mauvaise date du contrat de courtage et d'avoir ainsi fourni une fausse information au public. Il est très important que le réseau MLS soit un système fiable et qu'il n'induisse pas les gens en erreur. Modifier la date de mise en vente de l'immeuble peut avoir un impact sur son prix de vente. Le Comité doit également prendre en considération l'antécédent de faux documents de l'intimé.

[119] Dans l'affaire *Lamarre/Brunette*⁷¹, une période de suspension de 30 jours est imposée à un courtier qui a débuté la mise en marché alors que le contrat de courtage n'avait pas été inscrit aux services de diffusion d'information.

[120] En 2022, dans l'affaire *Dupont*⁷², une période de suspension de 30 jours a été imposé à un courtier pour avoir rédigé une promesse d'achat alors que l'immeuble n'était pas inscrit aux services de diffusion d'information (chef 4).

68 OACIQ c. *Gervais*, 2021 CanLII 101561 (QC OACIQ);

69 *Demers c Cayer*, 2021 QCCQ 13129;

70 OACIQ c. *Lévy*, 2014 CanLII 53231 (QC OACIQ);

71 OACIQ c. *Lamarre/Brunette*, 2021 CanLII 27557 (QC OACIQ);

72 OACIQ c. *Dupont*, 2022 CanLII 60891 (QC OACIQ);

[121] Dans cette affaire, n'eût été de la retraite de l'intimée, le Comité envisageait imposer une période de suspension de 120 jours, laquelle a été, pour cette raison, réduite à 30 jours.

[122] En 2023, dans l'affaire *Lubain*⁷³, un courtier s'est vu imposer une période de suspension de 30 jours plus 5 000 \$ pour avoir utilisé des tactiques pour éviter de collaborer avec un autre courtier qui tentait de faire visiter l'immeuble ou de présenter une offre d'achat (chef 2).

[123] Voici comment s'exprime le Comité :

[20] Ce chef traite des tactiques faites par l'intimé pour éviter de collaborer avec un autre courtier qui tentait de faire visiter l'immeuble ou de présenter une promesse d'achat;

[21] Lorsque la cliente de cet autre courtier communique directement avec l'intimé, celui-ci semble vouloir faire affaire avec elle, alors que dans la même période il éconduisait son confrère;

[22] Tout porte à croire que l'intimé ne voulait pas partager sa rémunération et qu'il lui en a résulté une rétribution de plus de 20 000\$;

[23] Le principe de collaboration est au cœur de la profession de courtier et le Comité à, a de nombreuses occasions, déclaré que « pas de collaboration, pas de courtage »;

[24] Pour ce type de fautes, le spectre des sanctions va d'amendes à la suspension de permis le tout assorti d'une amende lorsque le Comité juge que la faute a été commise en toute connaissance de cause pour protéger une rétribution;

Décision

[124] La détermination d'une sanction n'est pas une science exacte.

[125] Le Comité a pris en considération la très grande gravité de l'infraction en tenant compte de tous les facteurs objectifs et subjectifs ainsi que la jurisprudence en semblable matière.

[126] À cet égard, dans les dernières années, les tribunaux imposent des sanctions plus sévères de façon à s'ajuster aux nouvelles problématiques qui surgissent au fil du temps en regard du type d'infractions et de façon à mettre plus d'emphasis sur les facteurs de dissuasion et d'exemplarité.

[127] La décision du Comité prend donc en considération les facteurs objectifs et subjectifs suivants, qui sont pour la plupart aggravants, soit :

73 *OACIQ c. Lubain*, 2023 CanLII 58406 (QC OACIQ);

L'expérience de l'intimée de plus de 20 ans;

Le niveau élevé de gravité des infractions portant sur son défaut d'information à son client et de collaboration avec les courtiers collaborateurs pour ses fins personnelles;

L'absence de connaissance de son client en matière immobilière;

L'abus de confiance commis à l'égard de son client;

L'absence de mise en marché de l'immeuble, privant son client d'autres offres potentiels;

Le lien avec l'exercice de la profession, l'infraction se situant au cœur même des activités de courtier;

Il s'agit d'un cas flagrant d'un courtier qui met ses intérêts personnels avant ceux de son client pour ainsi empocher la totalité de la commission;

Le fait d'agir de façon à s'assurer de ne pas partager la commission avec un autre courtier collaborateur;

Les nombreux antécédents de l'intimée tant disciplinaires qu'administratifs, dont certains sont en semblable matière;

L'absence de remord ou de repentir;

L'absence de mise en place de mesures correctives pour ainsi assurer un service professionnel de la plus haute qualité;

L'atteinte à l'image de la profession;

L'absence de facteurs subjectifs atténuants;

[128] Au sujet de la sanction recommandée par la plaignante, le Comité considère qu'une telle sanction est insuffisante pour assurer la protection du public.

[129] En effet, la gravité de la faute reprochée, le dossier antérieur de l'intimée au sein de l'OACIQ et la grande nécessité de dissuasion pour elle-même et d'exemplarité pour les autres membres de la profession justifie une intervention plus musclée de la part du Comité.

[130] Ainsi, le Comité imposera une période de suspension du droit de pratique de l'intimée pour une période de 90 jours et une amende de 10 000 \$, lesquelles sont, à son avis, suffisantes pour assurer la protection du public et dissuader tant l'intimée que les autres membres de la profession de se retrouver dans une situation semblable dans laquelle il pourrait décider de favoriser leurs intérêts personnels au détriment des intérêts de leur clientèle comme l'a fait l'intimée dans la présente instance.

POUR CES MOTIFS, LE COMITÉ :

IMPOSE à l'intimée les sanctions suivantes :

Sur le chef 1a)

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (C1742) pour une période de 90 jours, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle redeviendra titulaire;

Sur le chef 1b)

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (C1742) pour une période de 90 jours, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle redeviendra titulaire;

Sur le chef 1c)

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (C1742) pour une période de 90 jours, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle redeviendra titulaire;

Sur le chef 1d)

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (C1742) pour une période de 90 jours, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle redeviendra titulaire;

Sur le chef 2a)

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (C1742) pour une période de 90 jours, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle redeviendra titulaire;

Sur le chef 2b)

ORDONNE le paiement d'une amende de 10 000 \$;

ORDONNE que les périodes de suspension imposées aux chefs 1a), 1b), 1c), 1d) et 2a) soient purgées de façon concurrente entre elles;

ORDONNE qu'un avis de la présente décision soit publié dans le journal La Tribune de Sherbrooke, journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimée, et ce, à l'expiration du délai d'appel, si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, publié l'avis au moment où elle redeviendra titulaire;

CONDAMNE l'intimée au paiement de tous les frais de l'instance, y compris les frais de publication d'un avis de la décision de suspension.

Pierre R. Sicotte

Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Me Pierre R. Sicotte, avocat
Vice-président du comité discipline

Sylvain Thibault

Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



M. Sylvain Thibault, courtier immobilier
Membre du comité discipline

Abdel Anzik

Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



M. Abdelaziz Rzik, courtier immobilier

Me Audrey Rousseau-Carrillo
Procureure de la partie plaignante

Mme Jacinthe Dubé
Partie intimée, non représentée et absente

Date d'audience : 11 novembre 2024 et 15 janvier 2025