

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2527

DATE :

---

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président
Mme Bianca Dudin, courtier immobilier	Membre
Mme Suzanne Harvard Grisé, courtier immobilier	Membre

---

**CATHERINE POMMET**, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

**ANTOINE RICHARD**, (F0170)

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

---

### ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, NON-DIFFUSION ET NON-DIVULGATION DE LA PIÈCE P-22, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

---

#### I. L'APERÇU

[1] Le 5 décembre 2024, le Comité se réunit par voie de visioconférence Zoom pour procéder à l'audition sur culpabilité et sanction de la plainte déposée dans le présent dossier.

[2] La syndique adjointe est représentée par Me Audrey Rousseau-Carrillo. Quant à l'intimé Antoine Richard, il est présent et représenté par Me Marc Gaucher.

[3] D'entrée de jeu, les procureurs confirment que l'intimé enregistre un plaidoyer de culpabilité sur chacun des chefs d'accusation de la plainte et que les parties se sont

également entendues sur une trame factuelle conjointe. Enfin, il aura présentation d'une recommandation conjointe sur la sanction.

[4] Pour les motifs ci-après exposés, le Comité fera droit à la recommandation conjointe des parties.

[5] Ainsi donc, l'intimé se voit imposer une amende de 8 000 \$ et une suspension de permis pour une période totale de 150 jours.

## II. LE PLAIDOYER DE CULPABILITÉ

[6] L'intimé plaide coupable aux 4 chefs d'accusation suivants :

1. À Verdun, le ou vers le 6 octobre 2019, alors que le vendeur l'avait sollicité dans le cadre de ses fonctions de courtier immobilier visant la vente de l'Immeuble 1, **l'Intimé n'a pas évité de se placer en situation de conflit d'intérêts** en présentant au vendeur la promesse d'achat PAD 09299 pour que sa société se porte acquéreur, contrevenant ainsi à l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

2. À Verdun, le ou vers le 26 mai 2020, alors que sa société se portait acquéreur de l'Immeuble 2 et que la signature de l'acte de vente était prévue le 28 mai 2020, **l'Intimé a publicisé ou permis que soit publicisé de l'information sur ses médias sociaux** concernant l'éventuelle mise en revente de cet immeuble par sa société, et ce, **alors qu'il n'était pas expressément autorisé, par écrit, par l'actuel propriétaire**, contrevenant ainsi aux articles 62 et 111 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

3. À Verdun, le ou vers le 29 octobre 2020, alors que sa société se portait acquéreur de l'Immeuble 3, **l'Intimé n'a pas utilisé le formulaire obligatoire de promesse d'achat** édité par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, contrevenant ainsi à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* et à l'article 11 du *Règlement sur les contrats et formulaires*.

4. À Verdun, **l'Intimé n'a pas remis à l'agence immobilière pour laquelle il agit** l'avis de divulgation, les promesses d'achat et tous les documents s'y rapportant :

a) À compter du ou vers le 6 octobre 2019, **concernant l'Immeuble 1 pour son achat et sa revente**;

b) À compter du ou vers le 19 février 2020, concernant l'Immeuble 2;

c) À compter du ou vers le 29 octobre 2020, concernant l'Immeuble 3;

contrevenant, ainsi, à chacune de ces occasions aux articles 1 et 14 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et agences*.

(Le Comité souligne)

[7] Séance tenante, le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimé. Il est en conséquence déclaré coupable d'avoir enfreint :

- sur le chef 1 : l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;
- sur le chef 2 : l'article 111 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;
- sur le chef 3 : l'article 11 du *Règlement sur les contrats et formulaires*;
- sur les chefs 4a), 4b) et 4c) : l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences*.

[8] Un arrêt conditionnel des procédures est ordonné sur les autres dispositions réglementaires invoquées au soutien de la plainte.

### III. LA PREUVE SUR SANCTION<sup>1</sup>

[9] La plainte vise 3 immeubles. Voici ce que la trame factuelle nous fait comprendre :

1. L'intimé est titulaire d'un permis de courtier immobilier depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010 et antérieurement à cette date, il était titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié (F0170) depuis le 15 février 2010, tel qu'il appert de l'attestation de permis, **pièce P-1** ;

2. L'intimé est le seul actionnaire et administrateur de la société Antoine Richard inc., tel qu'il appert de l'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, **pièce P-2** ;

3. L'intimé n'a aucun antécédent disciplinaire ;

**Immeuble sis rue Ross (« Immeuble 1 ») Index des immeubles, pièce P-3**

#### **Acquisition de l'Immeuble 1**

4. Le 13 août 2019, à la suite du décès du propriétaire de l'Immeuble 1, les « **Liquidateurs** » signent une déclaration de transmission afin de transférer les droits indivis de l'Immeuble 1, tel qu'il appert de la **pièce P-4** ;

5. À une date inconnue, mais entre le 13 et 26 août 2019, la notaire mandatée pour liquider la succession, Me Tremblay, réfère les Liquidateurs à l'intimé en tant que courtier immobilier pressenti ;

---

<sup>1</sup> La preuve administrée se trouve aux pièces P-1 à P-32 et la trame factuelle ou le résumé conjoint des faits, à la pièce P-33;

6. Le ou vers le 26 août 2019, l'Intimé est sollicité par les Liquidateurs afin d'estimer la valeur marchande de l'Immeuble 1 ;
7. Après avoir visité l'Immeuble et sorti deux comparables, l'Intimé estime à 170 000\$ la valeur marchande de l'Immeuble 1, tel qu'il appert des comparables, **pièce P-5**, et du courriel de l'Intimé à Me Tremblay, **pièce P-6** ;
8. Le 4 septembre 2019, l'Intimé génère un contrat de courtage vente pour l'Immeuble 1, tel qu'il appert du contrat de courtage CCD 36782, **pièce P-7**, lequel ne sera jamais signé par les parties ;
9. Lors de la visite des lieux, l'intimé explique aux héritiers les choix qui s'offrent à eux, soit de rénover avant de vendre, soit de vendre sans rénover, soit de louer tel quel ainsi que les avantages et les inconvénients afférents, les laissant au final le soin d'en décider. Les vendeurs prennent quelques semaines pour se décider à vendre l'immeuble.
10. Aucune mise en marché traditionnelle de l'Immeuble 1 n'a été faite par l'intimé qui n'a pas pris de contrat de courtage, mais qui est resté ouvert à les avoir comme éventuels clients vendeurs;
11. Au courant du mois de septembre 2019, l'Intimé contacte A.G., l'un des Liquidateurs, pour l'informer qu'il a un acheteur potentiel pour l'Immeuble 1, offrant 150 000\$. Il lui demande de vérifier avec les autres coliquidateurs si l'offre serait acceptée avant de rédiger une promesse d'achat ;
12. Il n'y a finalement aucune suite de cet acheteur potentiel qui s'est désintéressé en raison de l'état des lieux ;
13. Le ou vers le 25 septembre 2019, l'Intimé avise l'un des Liquidateurs de son intérêt personnel à acquérir l'Immeuble 1 ;
14. Le 7 octobre 2019, l'Intimé dénonce aux Liquidateurs être l'unique actionnaire de la compagnie qui souhaite acquérir l'Immeuble 1, tel qu'il appert de l'avis de divulgation – Achat – Vente – Échange, **pièce P-8**, dument signé par l'Intimé et les Liquidateurs ;
15. Toujours le 7 octobre 2019, l'Intimé présente une promesse d'achat aux Liquidateurs au montant de 145 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PAD 09299, **pièce P-9**, laquelle sera acceptée le jour même ;
16. L'avis de divulgation, pièce P-8, et la promesse d'achat, pièce P-9, par erreur indiquent comme date de signature le 6 octobre 2019, mais les deux formulaires ont été générés le 7 octobre 2019 ;
17. Le 7 octobre 2019, de façon concomitante à la signature de la promesse d'achat, pièce P-9, les Liquidateurs signent les déclarations du vendeur, tel qu'il appert des déclarations du vendeur DVD 42965, **pièce P-10** ;
18. Le 12 décembre 2019, les parents de l'Intimé signent comme prêteur hypothécaire pour un montant de 150 000\$ afin de permettre à la compagnie de l'Intimé d'acquérir l'Immeuble 1, tel qu'il appert de l'acte de garantie hypothécaire, **pièce P-11** ;

19. Le 17 décembre 2019, la vente intervient entre les Liquidateurs et l'Intimé à titre de représentant d'Antoine Richard inc. au prix de **145 000\$**, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-12** ;

20. L'immeuble fait l'objet de travaux de rénovation ;

#### **Revente de l'Immeuble 1**

21. À compter du 30 janvier 2020, l'Intimé et le courtier immobilier J.P. (« **Courtier J.P.** ») échangent plusieurs messages texte ayant pour objectif la revente de l'Immeuble 1 et établissent des termes et conditions d'une éventuelle promesse d'achat par des clients du Courtier J.P., tel qu'il appert des échanges, **pièce P-13** ;

22. Le 3 février 2020, le Courtier J.P. rédige une promesse d'achat pour A.G. et H.B. (« **Acheteurs** ») au montant de 380 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PAD 25480, **pièce P-14**, laquelle est acceptée par Richard Antoine inc. le jour même ;

23. La promesse d'achat, pièce P-14, contient notamment les informations suivantes :

- a. Tel que visité le 1<sup>er</sup> février (7.1) ;
- b. Autres déclarations et conditions : le vendeur s'engage à terminer les travaux ;

24. Le 26 mars 2020, la vente intervient entre l'Intimé à titre de représentant d'Antoine Richard inc. et les Acheteurs au prix de 380 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-15** ;

25. L'enquête de la Plaignante a démontré que l'Intimé n'a remis à l'agence pour laquelle il agissait, aucun des documents transactionnels en lien avec l'acquisition ainsi que la revente de l'Immeuble 1, tel qu'il appert du courriel de l'agence, **pièce P-16** ;

26. Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, A.G., l'un des Liquidateurs a déclaré :

- a. N'avoir fait qu'une transaction immobilière dans sa vie ;
- b. N'avoir aucune idée de la valeur de la propriété sur le marché ;
- c. Avoir cru que l'Intimé essayait de vendre l'Immeuble et qu'il avait fait une mise en marché ;

27. Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, R.G., l'un des Liquidateurs a déclaré :

- a. N'avoir aucune connaissance en immobilier ;
- b. N'avoir jamais fait de transaction dans sa vie ;
- c. N'avoir aucune idée de la valeur du condo sur le marché ;

28. Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, J.P., le courtier immobilier, a déclaré :

- a. Avoir été contacté par l'Intimé qui lui a demandé si elle avait des clients acheteurs qui cherchaient dans le coin de l'Immeuble ;
  - b. Que l'Intimé lui a proposé de visiter l'immeuble qu'il était en train de rénover ;
  - c. Que l'Intimé lui a dit que son prix était de 380 000\$ ;
29. Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, l'Intimé a déclaré :
- a. Ne pas avoir transmis les documents à son agence puisqu'il agissait à titre personnel et que selon son interprétation, ça ne relève pas de l'agence ;
  - b. Ne pas avoir recommandé verbalement aux Liquidateurs de prendre un courtier ;
  - c. Avoir été approché par le Courtier J.P. en janvier 2020 pour la vente de son Immeuble ;

**Immeuble sis rue Régina (« Immeuble 2 ») Index des immeubles, pièce P-17**

30. Le 12 février 2020, à la suite du décès du propriétaire de l'Immeuble 2, la Liquidatrice signe une déclaration de transmission afin de transférer les droits indivis de l'Immeuble 2, tel qu'il appert de la **pièce P-18** ;
31. Lors d'une présence au bureau du notaire, la Liquidatrice rencontre l'Intimé ;
32. Le 14 février 2020, l'Intimé visite l'Immeuble 2 ;
33. Le 15 février 2020, l'Intimé rédige pour Antoine Richard inc. une promesse d'achat au montant de 425 000\$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 09952 et annexe F – Financement AF 08187, *en liasse*, **pièce P-19**, laquelle est acceptée le 19 février 2020 par la Liquidatrice ;
34. L'Intimé dénonce par le fait même à la Liquidatrice être l'unique actionnaire de la compagnie qui souhaite acheter l'Immeuble 2, tel qu'il appert de l'avis de divulgation – Achat – Vente – Échange, **pièce P-20**, dument signé par l'Intimé et la Liquidatrice le 19 février 2020 ;
35. Le 1<sup>er</sup> avril 2020, les parties signent un formulaire de modifications afin de réduire le prix de vente à 400 000\$, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 23005, **pièce P-21** ;
36. Cette baisse de prix est effectuée suivant certaines projections d'experts quant à la possible baisse de la valeur des maisons dans le cadre de la pandémie de la COVID-19 ;
37. Toujours le 1<sup>er</sup> avril 2020, l'Intimé soumet à la Liquidatrice la preuve de la disponibilité des fonds pour l'achat de l'Immeuble 2 au comptant, tel qu'il appert du relevé bancaire d'Antoine Richard inc., **pièce P-22** ;

38. Le 1<sup>er</sup> avril 2020, les parties confirment la réalisation des conditions de la vente, tel qu'il appert de l'avis et suivi de réalisation de conditions AS 23747, **pièce P-23** ;

39. Le 26 mai 2020, l'Intimé publicise sur ses médias sociaux l'éventuelle mise en revente de l'Immeuble 2, et ce, sans l'autorisation de la Liquidatrice, tel qu'il appert des captures d'écran, **pièce P-24** ;

40. Le 28 mai 2020, la vente intervient entre la Liquidatrice et l'Intimé à titre de représentant d'Antoine Richard inc. au prix de 400 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-25** ;

41. L'enquête de la Plaignante a démontré que l'Intimé n'a pas remis à l'agence pour laquelle il agit l'avis de divulgation, la promesse d'achat et les autres documents concernant l'acquisition de l'Immeuble 2 par sa compagnie, tel qu'il appert du courriel de l'agence, **pièce P-16**

**Immeuble sis rue Verdun (« Immeuble 3 »)**

42. Le 28 octobre 2020, l'Intimé rédige une offre d'achat sur un formulaire Du Proprio pour Antoine Richard inc. pour l'Immeuble 3 au montant de 152 000\$, tel qu'il appert de l'offre d'achat, **pièce P-27**, laquelle est acceptée le 29 octobre 2020 par le vendeur ;

43. Le 29 octobre 2020, l'Intimé dénonce au vendeur être courtier immobilier, tel qu'il appert de l'avis de divulgation – Achat – Vente – Échange, **pièce P-28**, dument signé par l'Intimé et le vendeur le 29 octobre 2020 ;

44. Le 1<sup>er</sup> décembre 2020, la vente intervient entre le vendeur et l'Intimé au prix de 152 000\$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-29** ;

45. L'enquête de la Plaignante a démontré que l'Intimé n'a pas remis à l'agence pour laquelle il agit l'avis de divulgation et la promesse d'achat concernant l'acquisition de l'Immeuble 3, tel qu'il appert du courriel de l'agence, **pièce P-30** et du registre des avis de divulgation de l'agence, **pièces P-31 et P-32** ;

[10] Comme le révèle la trame factuelle qui précède, l'intimé, un courtier d'expérience<sup>2</sup>, a préféré se placer en situation flagrante de conflit d'intérêts et se porter acquéreur de l'immeuble 1, alors qu'il avait été approché pour le vendre et qu'il avait déjà généré un contrat de courtage vente relativement à cet immeuble<sup>3</sup>.

[11] Comme nous le verrons plus loin au cours de notre analyse de la sanction suggérée par les parties, la grande gravité objective de toute infraction en matière de conflit d'intérêts ne fait aucun doute.

[12] L'immeuble 1, qui est acquis par la société par actions de l'intimé pour la somme de 145 000 \$, est rénové et revendu 3 mois plus tard pour un prix de vente de 380 000 \$.

---

2 Voir l'attestation de l'OACIQ concernant l'intimée, pièce P-1, qui établit que l'intimée détient est titulaire d'un permis de courtage immobilier depuis le 15 février 2010;

3 Pièce P-7;

[13] Quant à l'immeuble 2, il est acquis par la société par actions de l'intimé et avant même de passer chez le notaire afin de formaliser l'achat, l'intimé publicise la revente de l'immeuble 2 sur les réseaux sociaux, sans avoir obtenu l'autorisation écrite du propriétaire vendeur.

[14] En ce qui concerne l'immeuble 3, alors qu'il est un titulaire d'un permis de courtage immobilier, l'intimé utilise un formulaire d'offre d'achat *DuProprio* et non le formulaire obligatoire de l'OACIQ pour procéder à l'acquisition d'une propriété résidentielle sise dans la ville de Québec.

[15] Finalement, au cours de l'enquête de l'OACIQ, l'intimé affirme ne pas avoir transmis les documents à son agence au motif qu'il agissait à titre personnel.

[16] Que dire de plus, sinon que l'intimé semble exercer ses activités de courtage en dilettante.

#### IV. RECOMMANDATION CONJOINTE SUR SANCTION

[17] La partie plaignante, de façon conjointe avec la partie intimée, suggère au Comité d'imposer les sanctions suivantes à l'intimée :

- Chef 1 : une amende de 8 000 \$ et une suspension de 120 jours
- Chef 2 : une réprimande
- Chef 3 : une réprimande
- Chef 4a) : une suspension de 30 jours
- Chef 4b) : une suspension de 30 jours
- Chef 4c) : une suspension de 30 jours
- Ordonner que les périodes de suspension des chefs 4a), 4b) et 4c) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 1 pour une suspension totale de **150 jours**

[18] Les procureurs demandent donc au Comité d'imposer une suspension de permis de **150 jours** plus une amende de **8 000 \$** à l'intimé. De plus, un avis de la décision de suspension devra être publié dans le *Journal de Montréal*, aux frais de l'intimé et ce dernier sera condamné à tous les frais de l'instance.

[19] Me Rousseau-Carrillo nous renvoie aux enseignements de la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault* et discute des critères qui doivent être considérés par le Comité lors de l'imposition d'une sanction.

[20] Me Rousseau-Carrillo plaide également l'arrêt de la Cour d'appel dans *Marston c. AMF*<sup>4</sup> afin de nous rappeler que les facteurs subjectifs doivent être utilisés avec soin dans la détermination d'une sanction juste et appropriée. Elle attire plus particulièrement notre attention au paragraphe 67 du jugement où la Cour considère le *maintien du bon renom*

---

4 2009 QCCA 2178 (CanLII), par. 67-68;



*de la profession* comme autre objectif de la sanction disciplinaire.

[21] À titre de facteur atténuant, Me Rousseau-Carrillo souligne le plaidoyer de culpabilité de l'intimée et son absence d'antécédent disciplinaire.

[22] À titre de facteur aggravant, la procureure de la syndique adjointe mentionne la grande gravité objective de l'infraction commise par l'intimé sous le chef 1 de la plainte en contravention de son devoir d'éviter toute situation de conflit d'intérêts. Rien n'arrête l'intimé.

[23] En fait, même après avoir généré un contrat de courtage pour fin de signature par les liquidateurs de la succession, l'intimé manifeste soudainement un intérêt pour le condominium qu'il achètera pour la maigre somme de 145 000 \$.

[24] Les liquidateurs croient qu'ils ont fait une bonne affaire alors que c'est plutôt l'intimé qui tire très bien son épingle du jeu.

[25] En fait, selon la partie plaignante, l'intimé n'informe pas les liquidateurs du potentiel de vente du condo, suite à des rénovations. Bien plus, l'intimé se sert de son statut de courtier immobilier pour abuser de la confiance des liquidateurs.

[26] C'est pour cette raison que les parties suggèrent conjointement d'imposer à l'intimé sur le chef 1 de la plainte une suspension de 120 jours et une amende de 8 000 \$.

[27] Quant aux chefs 4a), 4b) et 4c), les procureurs s'entendent sur l'imposition de périodes de suspension de 30 jours sur chacun des chefs à être purgées de façon concurrente entre elles. Le Comité en déduit qu'il existe un consensus entre les parties selon lequel l'intimé a volontairement enfreint la règle en omettant de transmettre à son agence les documents décrits au chef 4.

[28] Me Gaucher souligne que, même si le contrat de courtage en vente n'avait pas été signé par les liquidateurs, le courtier immobilier, c'est-à-dire l'intimé, demeure un professionnel de l'immobilier et ne peut agir comme il l'a fait, créant ainsi un conflit d'intérêts. Le Comité partage son avis.

[29] Enfin, pour soutenir le bien-fondé de la recommandation conjointe, Me Rousseau-Carrillo nous renvoie à quelques décisions du Comité, notamment :

- *OACIQ c. Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Joyal*, 2024 CanLII 7108 (QC OACIQ)
- *ChAD c. Poulette*, 2021 CanLII 105565 (QC CDCHAD)
- *OACIQ c. Brun*, 2015 CanLII 14555 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Metayer*, 2014 CanLII 64187 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Laverdière*, 2020 CanLII 73997 (QC OACIQ)

## V. ANALYSE ET DÉCISION

[30] En présence d'une recommandation conjointe présentée par les procureurs des parties, comme en l'espèce, le Comité n'a d'autre choix que d'accepter la recommandation à moins qu'il détermine que celle-ci déconsidère l'administration de la justice ou est autrement contraire à l'intérêt public<sup>5</sup>.

[31] Dans l'affaire *Le Pailleur*<sup>6</sup>, le Comité s'exprime ainsi sur le conflit d'intérêts :

[125] Or, la gravité objective de toute infraction au devoir d'éviter le conflit d'intérêts est particulièrement grave. En l'espèce, les infractions sont excessivement graves puisque les victimes de l'intimée étaient des personnes vulnérables et elles ont subi un préjudice financier important.

[128] À notre avis, et en raison de l'accroissement des cas de conflit d'intérêts, un message clair de réprobation et de dissuasion générale doit être envoyé à ceux qui seraient tentés de commettre des infractions semblables.

[131] Le Comité est d'avis que l'imposition de telles amendes ainsi que d'une longue période de réflexion devrait permettre à l'intimée de mieux comprendre quelles sont les règles de sa profession. Il en va de même pour tous les courtiers immobiliers qui seraient tentés de commettre des infractions semblables.

[32] Cela dit, dans l'affaire *OACIQ c. Lauzon*<sup>7</sup>, le Comité alors présidé par Me Sylvie Poirier résume très bien quel est le rôle du Comité lorsqu'il est saisi d'un plaidoyer de culpabilité et d'une recommandation conjointe sur la sanction :

[41] Par son plaidoyer de culpabilité, l'Intimée reconnaît que les faits allégués dans la plainte disciplinaire ont été commis et que ceux-ci constituent les fautes déontologiques qui lui sont reprochées à la plainte;

**[42] Elle reconnaît aussi l'ensemble des faits et circonstances énoncés au résumé conjoint des faits;**

[43] L'arrêt *Pigeon c. Daigneault* a depuis longtemps établi les objectifs que la sanction disciplinaire doit viser à atteindre, soit la protection du public, l'exemplarité, la dissuasion et le droit du professionnel de gagner sa vie;

[44] Les parties ont considéré les facteurs atténuants et aggravants devant être appréciés dans cette affaire;

---

5 *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII), par. 32 et 34, *R. c. Nahanee*, 2022 CSC 37 (CanLII), par. 1 et *Gaudy c. Chiropraticiens (Ordre professionnel des)*, 2023 QCTP 48 (CanLII), par. 10 et 25;

6 *OACIQ c. Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ);

7 2024 CanLII 44796 (QC OACIQ);

[45] Elles ont convenu de sanctions qui doivent permettre de **répondre aux objectifs visés par celles-ci et, plus particulièrement, celui de la protection du public, sans être punitives**, suivant les paramètres établis en cette matière;

[46] Les sanctions suggérées par les parties se situent d'ailleurs à l'intérieur du spectre de celles habituellement retenues pour des infractions de même nature;

[47] En vertu des principes élaborés par la jurisprudence, **lorsque des sanctions sont suggérées conjointement par les parties au terme d'une entente négociée entre elles sur un plaidoyer de culpabilité**, le Comité n'a pas à s'interroger sur la sévérité ou la clémence de celles-ci. **Il doit y donner suite**, sauf s'il les considère contraires à l'intérêt public ou si elles sont de nature à déconsidérer l'administration de la justice;

[48] Ainsi, son analyse ne doit pas débiter par la détermination de la sanction qui serait appropriée, pour ensuite la comparer avec celle recommandée conjointement par les parties;

[49] Elle doit plutôt porter sur les fondements de la recommandation commune, **incluant les bénéfices importants pour l'administration de la justice**, afin de déterminer si cette recommandation est contraire à l'intérêt public ou déconsidère l'administration de la justice;

[50] Cette approche en matière de recommandation conjointe, d'abord établie en contexte criminel ou pénal, fut aussi retenue en matière disciplinaire;

[51] En l'espèce, le Comité est d'avis que la recommandation conjointe des parties ne déconsidère pas l'administration de la justice ni n'est autrement contraire à l'ordre public et qu'il n'est donc pas justifié d'intervenir.

(Le Comité souligne)

[33] Pour les mêmes motifs que ceux reproduits ci-haut, le Comité est d'avis que la recommandation conjointe des parties ne déconsidère pas l'administration de la justice et n'est pas contraire à l'ordre public. De plus, le Comité est d'avis que la sanction suggérée conjointement en est une qui colle aux faits du présent dossier. Ainsi donc, le Comité y donnera suite.

[34] La recommandation conjointe est entérinée.

**PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :**

**PREND ACTE** du plaidoyer de culpabilité de l'intimé sur les chefs 1, 2, 3 et 4 de la plainte;

**DÉCLARE** l'intimé coupable du chef 1 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et la publicité*;

**DÉCLARE** l'intimé coupable du chef 2 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 111 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et la publicité*;

**DÉCLARE** l'intimé coupable du chef 3 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 11 du *Règlement sur les contrats et formulaires*;

**DÉCLARE** l'intimé coupable des chefs 4a), 4b) et 4c) de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et agences*;

**ORDONNE** un arrêt conditionnel des procédures sur les autres dispositions réglementaires invoquées au soutien de la plainte;

**IMPOSE** à l'intimé les sanctions suivantes :

**Chef 1**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (F0170) de l'intimé pour une période de **120 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimé 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;

**ORDONNE** le paiement d'une amende de **8 000 \$**;

**Chef 2**

**IMPOSE** une réprimande;

**Chef 3**

**IMPOSE** une réprimande;

**Chef 4a)**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (F0170) de l'intimé pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimé 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;

**Chef 4b)**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (F0170) de l'intimé pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimé 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;

**Chef 4c)**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (F0170) de l'intimé pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimé 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;

**ORDONNE** que les périodes de suspension des chefs 4a), 4b) et 4c) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 1, pour une période de suspension totale de **150 jours**;

**ORDONNE** qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal que le Comité juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé, soit le *Journal de Montréal*, à l'expiration des délais d'appel si l'intimé 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;

**CONDAMNE** l'intimé à tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

---

Me Daniel M. Fabien, avocat  
Vice-président du Comité discipline

---

Mme Bianca Dudin, courtier immobilier  
Membre du Comité discipline

---

Mme Suzanne Harvard Grisé, courtier  
immobilier  
Membre du Comité discipline

Me Audrey Rousseau-Carrillo  
Procureure de la partie plaignante

Me Marc Gaucher  
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 5 décembre 2024 en visioconférence