

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-23-2486

DATE : 17 février 2025

LE COMITÉ : Me Pierre R. Sicotte, avocat	Vice-président
Mme Isabelle Renaud, courtier immobilier	Membre
M. Jean Guertin, courtier immobilier	Membre

ALEXANDRA TONGHIOU, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

SONIA BÉDARD, (D0122)

Partie intimée

DÉCISION SUR SANCTION

ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-DIVULGATION DES PIÈCES I-2A ET I-2B AINSI QUE LE NOM ET PRÉNOM DES CONSOMMATEURS IMPLIQUÉS DANS LA PLAINTÉ, DE TOUTE INFORMATION PERSONNELLE ET DE NATURE FINANCIÈRE LES CONCERNANT AINSI QUE DE TOUT DOCUMENT OU INFORMATION PERMETTANT DE LES IDENTIFIER ET ORDONNANCE DE MISE SOUS SCÉLLÉ DES PIÈCES PS-4 À PS-17, LE TOUT EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

A) APERÇU

[1] Le présent dossier soulève la question du conflit d'intérêt pouvant résulter de l'acquisition par l'intimée de l'immeuble qu'elle était chargée de vendre en vertu d'un contrat de courtage et pour lequel immeuble, aucune mise en marché n'a jamais été effectuée.

B) LA PLAINTÉ

[2] La plainte originale déposée contre l'intimée, datée du 17 août 2023, comporte un seul chef d'infraction, libellé comme suit :

1. Le ou vers le 26 octobre 2020, alors que l'intimée était chargée de la mise en vente d'un immeuble dans le cadre du contrat de courtage CCD 69628, l'intimée s'est placée en conflit d'intérêts en proposant d'acquérir, à son client vendeur, ledit immeuble, et ce, alors qu'aucune mise en marché n'avait été effectuée, 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.

C) QUESTION EN LITIGE

[3] Quelle sanction le Comité doit-il imposer à l'intimée pour l'infraction pour laquelle elle a été déclarée coupable par le Comité le 5 juin 2024, soit de s'être placée en situation de conflit d'intérêts en proposant d'acquérir de son client l'immeuble dont elle était chargée de vendre?

[4] À cet égard, la plaignante suggère la sanction suivante :

Chef 1 :

D'ORDONNER le paiement d'une amende de 30 000 \$;

D'ORDONNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (D0122) pour une période de 180 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;

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, ce à quoi nous suggérons dans la région de Montréal, 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 elle 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.

[5] Quant à l'intimée, elle suggère :

Chef 1

DE PRENDRE ACTE l'engagement volontaire de l'intimée voulant qu'elle ne se porte plus acquéreur d'un immeuble dont elle a été le courtier inscripteur;

DE PRENDRE ACTE de l'engagement volontaire de l'intimée à l'effet que si, elle veut acquérir un immeuble, qu'il y ait ou non un contrat de courtage, qu'elle se fera représenter par un courtier immobilier ;

D'ORDONNER à Mme Bédard de se conformer à ses engagements ;

D'ORDONNER une période de suspension entre 30 et 60 jours maximum.

D) CONTEXTE

[6] L'intimée rencontre le propriétaire d'un condo (P-A. L.) par l'entremise d'un client dont elle a vendu la propriété, voisin de ce dernier.

[7] Ainsi, le 24 août 2020, l'intimée se présente au condominium de P-A. L. comme courtier en immeuble.

[8] Elle constate alors un homme avec un handicap. Elle apprend que P-A. L. vient de perdre son épouse et qu'il n'a pas d'enfant sauf une nièce, qu'il voit de façon très irrégulière. Il reçoit les services du CLSC que pour ses plaies. Quant au reste, P-A. L. lui dit bien s'arranger seul.

[9] À la même occasion, elle constate que l'état des lieux est déplorable. Odeur de renfermé, cuisine pas propre, traîneries partout et plancher abimés et très sales. Ils conviennent alors que l'intimée procéderait à une évaluation dans les jours suivants.

[10] Le 1er septembre 2020, malgré sa suggestion d'effectuer des travaux d'améliorations, le client refuse. Seul un grand ménage sera fait par une dame que l'intimée lui recommande.

[11] À cette même date, l'intimée procède à l'évaluation du condominium en question, et ce, à même une grille d'immeubles comparables trouvés à même le service J.L.R.

[12] Le 29 septembre 2020, une fois la déclaration de transmission signée chez le notaire, elle procède à la signature du contrat de courtage exclusif et de la déclaration du vendeur¹ qui prévoit, entre autres :

- Durée du contrat jusqu'au 1^{er} septembre 2021;
- Prix demandé de 189 900 \$;
- Le contrat de courtage comporte une clause prévoyant que le vendeur bien qu'informé de son droit à un service de diffusion, a renoncé à son droit de le faire² et une autre clause par laquelle les parties conviennent de reporter la transmission des informations concernant l'immeuble aux abonnés des services d'informations au plus tard le 31 octobre 2020³, et ce, à la suggestion de l'intimée, pour ainsi permettre la préparation physique des lieux et la vérification par cette dernière de l'exactitude de certains renseignements.

[13] Le 21 octobre 2020, le condominium ayant été nettoyé et prêt pour les photos, l'intimée accompagne son client à la banque. C'est alors que P-A. L. discute avec l'intimée et lui fait part de son souhait de ne pas avoir de visites sur place à cause de son problème

1 Pièce P-10;

2 Pièce P-10, clause 6.1;

3 Idem, clause 11.1;

d'incontinence et demande que les visites ne se fassent que virtuellement.

[14] Par ailleurs, entre les 21 et 26 octobre 2020, l'intimée développe un certain intérêt pour se porter elle-même acquéreur de l'immeuble.

[15] C'est ainsi que l'intimée, pendant cette même période, avise P-A.L. de son intérêt comme acheteuse éventuelle et du fait qu'il lui serait possible, pour ce faire, d'annuler le contrat de courtage.

[16] Le 26 octobre suivant, P-A. L. accepte que l'intimée mette fin au contrat de courtage et lui demande de déposer une promesse d'achat immédiatement, ce qu'elle ne fera pas, voulant d'abord vérifier la procédure à suivre pour se porter elle-même acquéreur du condominium.

[17] De retour à son bureau, l'intimée génère un avis de divulgation de son intérêt à acquérir l'immeuble visé au contrat de courtage, et ce, de façon à y mettre fin, le tout avant de déposer quelque offre que ce soit.

[18] Dès le lendemain, 27 octobre, elle génère une promesse d'achat, non signée, ainsi qu'une modification (MO) au contrat de courtage de façon à mettre fin à ce dernier contrat.

[19] Le même jour, à 16h30, les parties signent la MO pour limiter la date d'expiration du contrat de courtage au 27 octobre 2020⁴.

[20] Toujours cette même journée, l'intimée remet et explique à son client l'avis de divulgation qu'elle a complété au préalable, sauf la date et la signature⁵.

[21] L'intimée témoigne avoir également conseillé à son client de retenir les services d'une autre personne pour l'assister, soit un autre courtier, un notaire, son conseiller bancaire ou encore sa nièce, ce que P-A. L. refuse, voulant simplement recevoir une offre. Devant cette situation, l'intimée quitte pour lui donner la chance d'organiser la résidence privée (RPA), où il demeurera dans le futur.

[22] Dans les faits, P-A. L. communique avec une RPA et demande à l'intimée de faire les démarches auprès de cette résidence, ce qu'elle fait immédiatement, en termes de disponibilité et de prix et lui confirme le tout.

[23] Le 29 octobre 2020, l'intimée se rend chez son client avec l'avis de divulgation, dûment complété, signé et daté par elle, omettant intentionnellement l'heure de la signature.

[24] Une fois sur place, sentant une odeur nauséabonde, elle constate alors des couches souillées dans une armoire avec deux ou trois sacs d'ordures. Elle modifie donc sa promesse d'achat pour réduire le prix offert de 180 000 \$ à la somme de 175 000 \$ et initiale sa modification.

4 Pièce P-11;

5 Pièce P-12;

[25] Après avoir constaté que personne ne se présenterait pour représenter le client, malgré ses recommandations faites quelques jours plutôt, l'intimée fait signer l'avis de divulgation par P-A. L., après lui avoir lu.

[26] Elle procède, également à la lecture de sa promesse d'achat, comportant comme seules modifications, le prix et le mode de financement. Les dates de signature de l'acte de vente et d'occupation du condominium sont inscrits par elle avant d'en discuter avec le vendeur. La promesse d'achat est datée et signée par l'intimée le 29 octobre 2020 à 10h. Elle est acceptée par le client le même jour à 15h35.

E) LE JUGEMENT SUR CULPABILITÉ

[27] Le Comité a déclaré l'intimée coupable de s'être placée, alors qu'elle était chargée de la mise en vente d'un immeuble dans le cadre du contrat de courtage CCD 69628, dans une situation de conflit d'intérêts en proposant d'acquérir, de son client vendeur, ledit immeuble, et ce, alors qu'aucune mise en marché n'avait été effectuée.

[28] Le Comité appui sa décision sur les éléments suivants :

La décision de l'intimée d'acquérir l'immeuble pour elle-même alors qu'elle a connaissance d'informations privilégiées, stratégiques et personnelles auxquelles seul son courtier devrait avoir accès, notamment quant à sa condition de santé mentale et physique et de son intention d'emménager au plus tôt dans une résidence privée.

Son défaut de conseiller son client adéquatement quant à la possibilité pour lui de retenir les services d'un autre professionnel pour l'assister dans la vente de son condominium.

En contrevenant à son devoir de diligence en omettant de mettre l'immeuble sur le marché.

[29] Dans le présent dossier, le Comité conclue que de permettre l'achat de l'immeuble d'un vendeur vulnérable par son courtier alors qu'une relation de proche-aidante s'est développée dans un très court laps de temps entre les deux et qu'aucune mise en marché n'a été effectuée, pourrait ouvrir la porte à l'abus des personnes les plus vulnérables, ce qui est totalement à l'opposé de l'objectif primordial de la LCI soit la protection du public.

F) LA PREUVE SUR SANCTION

Plaignante

[30] Au soutien de sa preuve sur sanction, la plaignante dépose dans un premier temps, et ce, avec le consentement de l'intimée, les documents suivants :

PS-1 : Bilan de formation de l'intimée généré le 11 juillet 2024;

PS-2 : Courriel de la Plaignante à l'intimée le 12 juillet 2024;

PS-3 : Courriel de l'intimée à la Plaignante le 22 juillet 2024;

PS-18 : Bail de logement intervenu entre l'intimée et le locataire M. D. le 18 mai 2021;

PS-19 : Bail de logement intervenu entre l'intimée et le locataire M. R le 12 avril 2022;

PS-20 : Lettre de reconduction du bail émise par l'intimée adressée au locataire M. R. le 20 février 2024 et accusée de réception par le locataire M. R. le jour même;

PS-21 : Compte de taxes municipales émis par la ville de Montréal le 23 février 2021;

PS-22 : Compte de taxes municipales émis par la ville de Montréal le 26 janvier 2022;

PS-23 : Compte de taxes municipales émis par la ville de Montréal le 23 janvier 2023;

PS-24 : Compte de taxes municipales émis par la ville de Montréal le 22 janvier 2024;

PS-25 : 7031 avenue Lionnaise;

PS-26 : Rôle d'évaluation pour un immeuble situé au 7455 rue Élisée-Martel;

PS-27 : Rôle d'évaluation pour un immeuble situé au 7941 avenue Salomon-Marion;

PS-28 : Rôle d'évaluation pour un immeuble situé au 7280 avenue de Beaufort;

PS-29 : Article de La Presse intitulée : « *Ils achètent au rabais, revendent à gros prix* » publiée le 3 juillet 2024;

PS-30 : Article de La Presse intitulée : « *On va taper sur le clou encore* » publiée le 4 juillet 2024;

PS-31 : Entente signée entre l'intimée et D.M. en date du 1^{er} octobre 2021 relativement à l'acquisition par l'intimée de l'immeuble appartenant à D.M. situé au 7455 rue Élisée-Martel, app. 6, à Montréal.

[31] Dans un deuxième temps, la plaignante décide de produire les avis de cotisations provinciale et fédérale pour les années 2020 à 2023 inclusivement, ce à quoi s'objecte l'intimée, basé sur la question de la proportionnalité de la sanction. Sur ce point, le Comité rejette l'objection de l'intimée notamment en se basant sur les propos de Tribunal des professions, dans l'affaire *Gardiner*⁶ qui énonce que :

37. (...) Quant à la référence à ses revenus professionnels, elle ne constitue pas un élément pour déterminer l'amende, mais plutôt une mesure quant à sa suffisance pour être dissuasive à son égard.

[32] Ainsi, le Comité permet cette preuve de la plaignante qui se veut comme suit :

Revenu visant l'année 2021

⁶ *Gardiner c Médecins (Ordre professionnel des)*, 2019 QCTP 12;

PS-4: Avis de cotisation émis par Revenu Québec le 23 avril 2021 et confirmation de paiement datée du 27 juillet 2021;

Revenu visant l'année 2021

PS-10: Avis de cotisation émis par Revenu Québec le 31 mai 2022 et confirmations de paiement datées du 16 juin 2022, du 18 juillet 2022 et du 2 août 2022;

Revenu visant l'année 2022

PS-11: Déclaration de renseignement pour la transmission électronique d'une déclaration de revenus et de prestations d'un particulier datée du 4 avril 2023;

Revenu visant l'année 2023

PS-15: Déclaration de renseignement pour la transmission électronique d'une déclaration de revenus et de prestations d'un particulier datée du 24 avril 2024;

PS-16: Avis de cotisation émis par l'ARC le 2 mai 2024;

[33] À l'égard de ces pièces, l'intimée ne conteste pas sa capacité de payer mais plutôt la quotité de l'amende. À cet égard, tout en contestant une telle demande, elle reconnaît avoir la capacité financière pour payer l'amende recherchée par la plaignante, soit 30 000 \$

Intimée

[34] Une fois la preuve de la plaignante déclarée close, l'intimée décide de témoigner pour sa défense. Voici un bref résumé de son témoignage.

[35] Elle obtient son permis en 2002 et travaille à temps partiel jusqu'en 2010, à raison de quatre ou cinq transactions par année. Depuis lors et jusqu'à ce jour, elle a plus de 450 transactions à son actif.

[36] L'intimée n'a jamais reçu d'avertissement de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier (OACIQ) quant à sa pratique et n'a, non plus, jamais fait l'objet d'une plainte disciplinaire, hormis la présente plainte.

[37] En termes de formation, elle a toujours suivi les formations continues offertes par l'OACIQ et assisté à leur congrès annuel ainsi qu'aux congrès du « National Association Realtor » à tous les deux ans depuis 2017. Elle participe enfin aux rencontres mensuelles organisées à son bureau.

[38] Elle n'a jamais assisté à une formation pour les courtiers désireux d'acheter eux-mêmes l'immeuble de leur client, n'ayant jamais eu quel qu'intention de le faire, sauf le cas de la propriété faisant l'objet de la présente plainte en décembre 2020 et deux autres cas par la suite, en avril et octobre 2021.

[39] Quant à la transaction du mois d'avril 2021, elle fait la rencontre de l'administrateur d'un immeuble lors de la visite d'un condominium en location qui lui dit qu'il pouvait vendre

si elle était intéressée. Ce n'est que lorsque l'administrateur l'a rappelée qu'elle déposa une promesse d'achat qui fut acceptée.

[40] Quant à celle du mois de juin 2021, elle rencontre un propriétaire d'un immeuble alors qu'elle vendait un autre immeuble sur la même rue. Elle signe alors un contrat de courtage et évalue l'immeuble, à même les comparables, à un montant de 229 900 \$. Une fois la mise en marché effectuée, elle reçoit une offre à 225 000 \$, laquelle est finalement acceptée. Malheureusement, la vente ne se concrétise pas à cause d'une inspection défavorable. Peu de visite dans les mois qui ont suivis, sauf une offre à 165 000 \$, laquelle fut également refusée vu le rapport d'inspection défavorable. Après quelque discussion et une réduction du prix demandé, l'intimée, une fois son contrat de courtage terminé, présente une promesse d'achat au montant de 170 000 \$, sans condition, laquelle est alors acceptée.

[41] En août 2021, alors qu'elle est en négociation pour la transaction de cette dernière propriété, l'intimée reçoit la mise en demeure⁷ de la nièce de P-A. L., ce qui a pour effet qu'elle se remet en question, considérant jusque-là, que tout avait bien été fait avec son client.

[42] Elle a aussitôt offert au vendeur de retirer son offre, ce qu'il a refusé. Elle lui a alors offert d'elle-même retenir les services d'un évaluateur indépendant, ce que le client a également refusé. Ils ont donc mis tout le processus par écrit pour ainsi éviter tout problème subséquent⁸.

[43] Après tous ces événements, l'intimée ne procédera plus à aucun autre achat de maison, qu'elle a listée, pour elle-même.

[44] Elle en fait un engagement personnel devant le Comité. Advenant que le cas se présente, elle s'engage à retenir les services d'un courtier.

[45] L'intimée ignorait qu'en plus de mettre fin au contrat de courtage et de transmettre un avis de divulgation, il fallait aviser son client de lui-même retenir les services d'un courtier.

[46] Lors de son contre-interrogatoire, elle reconnaît qu'avec ce qu'elle sait aujourd'hui, elle n'agirait jamais plus de la même façon.

[47] En effet, elle reconnaît que le fait d'être trop proche de son client et d'avoir toutes ces informations sur son état de santé et des raisons qui l'ont amené à vendre, la favorise au détriment de son client par rapport à un tiers qui ne bénéficie pas des mêmes informations.

[48] Elle reconnaît également que le fait de dévoiler sa qualité de courtier ne suffit pas à régler la question de conflit d'intérêts. Il faut, dans tous les cas, conseiller à son client de

7 Pièce P-29;

8 Pièce SP-31;

retenir les services d'un courtier indépendant pour le représenter.

[49] Commentant la décision sur culpabilité, l'intimée reconnaît :

Avoir fait défaut de mettre la propriété de P-A. L. sur le marché;

Avoir obtenu de son client des informations privilégiées, notamment sur son état de santé et sur son désir de vendre;

De ne pas avoir obtenu de lettre de son client confirmant lui avoir suggéré de se faire représenter par un courtier indépendant, ce qui n'est pas obligatoire mais fortement suggéré;

De ne plus se représenter elle-même auprès du vendeur pour acheter son immeuble.

G) REPRÉSENTATION DES PARTIES

[50] Au niveau des représentations sur sanction, la plaignante, après avoir fait un bref résumé des faits, 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 180 jours jumelée à une amende de 30 000 \$, jurisprudence à l'appui.

[51] Quant à l'intimée, après avoir rappelé les engagements pris par sa cliente auprès du Comité, elle limitera son argument à l'étude détaillée de trois des nombreuses causes produites par la plaignante pour justifier sa position quant à la sanction qui devrait être imposée à l'intimée

[52] À cet égard, elle demande d'abord au Comité de prendre acte des engagements de l'intimée et de lui ordonner de s'y conformer, et de lui imposer une période de suspension d'une durée variant entre 30 et 60 jours au maximum, le tout sans aucune amende.

[53] De façon à éviter toute répétition, le Comité reprendra, dans son analyse, les représentations et l'argumentaire de chacune des parties pour soutenir leur demande respective, incluant la jurisprudence.

H) ANALYSE

- **Principes de droit en matière de sanction**

[54] Tel qu'établi par la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*⁹, la sanction doit atteindre les objectifs suivants :

Au premier plan, la protection du public; et

Ensuite, la dissuasion du professionnel de récidiver; et

⁹ *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;

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.

[55] 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.

(Références omises)

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

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

[58] 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'infraction¹⁰.

[59] Finalement, tel que souligné par le Tribunal des professions dans l'affaire *Chbeir*¹¹, se fondant alors sur l'arrêt *Lacasse*¹² de la Cour suprême, les fourchettes des sanctions

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

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

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

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

- **Les faits**

[60] Aux termes de la décision sur culpabilité, l'intimée procède à l'achat de sa propre inscription de l'immeuble d'un client en deuil, malade, handicapé et en perte d'autonomie avec qui elle développe, dans une brève période, une relation de proche-aidant, alors qu'aucune mise en marché ne soit faite, et ce, malgré la signature d'un contrat de courtage.

[61] Au moment de la signature du contrat de courtage, l'intimée établit, avec l'accord de son client, la valeur de son immeuble à la somme de 189 900\$.

[62] En cours de mandat, l'intimée fait part à son client de son intérêt à acquérir elle-même le condominium de son client, ayant déjà obtenu une pré-autorisation hypothécaire.

[63] L'intimée procède alors à la modification de son contrat de courtage pour y mettre un terme et dépose par la même occasion une promesse d'achat au montant de 175 000 \$, comprenant une baisse de 5 000 \$, juste avant la signature de sa promesse d'achat pour tenir compte du mauvais état du condominium.

[64] Ainsi, l'intimée s'est portée acquéreur du condominium de son client pour la somme de 175 000 \$.

[65] Quant à cette valeur, l'intimée, lors de l'audition devant le Comité, produit un rapport d'évaluation¹³, préparé un an après les faits en cause, par un évaluateur agréé, Mme Nathalie Massé, établissant la valeur du condominium, au moment de la transaction, soit le 29 septembre 2020, à la somme de 180 000 \$. Aucun rapport d'expert sur la valeur de l'immeuble n'a été produit par la plaignante.

[66] La preuve de la plaignante sur la valeur de l'immeuble est constituée du dépôt des comptes de taxes municipales pour les années 2021, 2022, 2023 et 2024, lesquels établissent la valeur du condominium à la somme de 174 900 \$ pour les années d'imposition 2021-2022 et à 251 900 \$ pour les années d'imposition 2023-2025¹⁴ et au dépôt des baux de location pour les années 2021 (1150 \$ par mois), 2022-2024 (1250 \$) et 2025 (1385 \$)¹⁵.

- **L'argumentation**

- **Les facteurs objectifs**

[67] La gravité objective de l'infraction met en cause la protection du public.

13 Pièce I-1;

14 Pièces PS-21 à PS-24 inclusivement;

15 Pièces PS-18, PS-19 et PS-20;

[68] La notion de conflit d'intérêts est fondamentale et se retrouve au sein de tous les ordres professionnels.

[69] Il s'agit d'une infraction qui met en péril la protection du public et qui se situe au cœur de l'exercice de la profession.

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

[71] Dans le cas à l'étude, l'intimée a établi dès le départ et dans une brève période, une relation de proche-aidant avec son client vendeur, ce qui a eu pour effet d'entraîner, de la part de ce dernier, une grande confiance à l'égard de l'intimée.

[72] Ainsi, l'intimée a obtenu les informations privilégiées, ce qui lui a permis d'établir une stratégie pour obtenir le meilleur prix pour l'immeuble, et ce, au détriment des intérêts de son client.

[73] Par ailleurs, en ne faisant pas la mise en marché de l'immeuble, elle a évité tout le phénomène de surenchère qui sévissait à l'époque des faits.

[74] Par ailleurs en se faisant, l'intimée a augmenté son parc immobilier.

[75] Bien que l'immeuble acquis n'ait pas été revendu immédiatement, il s'agit quand même d'un bel atout pour l'intimée. En effet :

L'intimée reçoit depuis son achat, des revenus de location de l'ordre de 1150 \$ en 2021 jusqu'à 1385 \$ en 2024¹⁶.

L'intimée profite par ailleurs et depuis son acquisition de l'augmentation au sein du rôle d'évaluation, soit 174 900 \$ en 2021 jusqu'à 251 900 \$ en 2024¹⁷.

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

[77] 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.

[78] 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.

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

16 Pièces PS-18 à PS-20;

17 Pièces PS-25 à PS- 28;

[80] 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 qu'ainsi, ils abusent des droits de leurs clients.

- **Facteurs subjectifs**

- **Aggravants**

[81] Titulaire d'un permis depuis 2002, l'intimée avait, au moment des infractions, près de vingt ans d'expérience dans le domaine du courtage immobilier.

[82] Son expérience comme investisseuse dans le domaine immobilier.

[83] La vulnérabilité du client vendeur.

[84] Utilisation des informations privilégiées provenant du client vendeur pour sa stratégie d'achat.

[85] La privation du client vendeur de la mise en marché de l'immeuble, et ce, dans un marché en pleine effervescence.

[86] La baisse du prix de sa promesse d'achat à la dernière minute, cédant ainsi à l'appât du gain au détriment de son client vendeur (180 000 \$ à 175 000 \$).

- **Atténuants**

[87] L'absence de dossier administratif et disciplinaire antérieur de l'intimée.

[88] Le caractère isolé de l'acte reproché au moment des reproches.

[89] Depuis lors, la preuve révèle que l'intimée, n'ayant pas connaissance de caractère illégal des gestes posés, a quand même acquis, pour elle-même, deux autres immeubles en avril et juin 2021.

[90] Or, alors qu'elle était en pleine négociation pour l'acquisition pour elle-même de l'immeuble situé sur la rue Élisée-Martel, à Montréal et sur réception de la mise en demeure de la nièce de P-A. L., elle se remet aussitôt en question et tente de faire annuler les tractations en cours, sans succès. Elle signe finalement une entente avec le propriétaire-vendeur¹⁸.

[91] C'est ainsi que l'intimée, qui n'avait pas une bonne compréhension de la notion de conflit d'intérêts au moment des gestes posés en 2021 et encore lors de l'audition sur culpabilité devant le Comité, semble finalement avoir compris la problématique en cause au point de prendre un engagement ferme devant le Comité de ne plus acquérir d'immeuble pour lequel elle agit comme courtier inscripteur et, advenant le cas, qu'il y ait un contrat de courtage ou non, de se faire représenter par un courtier.

18 Pièce SP-31;

[92] Le Comité éprouve une certaine réserve quant à l'engagement de l'intimée voulant qu'advenant le cas où elle désirerait acquérir un immeuble, qu'elle a inscrit ou non, elle retiendrait les services d'un courtier pour ses intérêts personnels alors qu'il serait de la plus haute importance qu'elle suggère fortement au vendeur de l'immeuble de lui-même retenir les services d'un courtier indépendant pour protéger ses propres intérêts.

[93] Dans une telle hypothèse, le Comité serait d'avis que, dans les circonstances particulières du présent dossier et dans la mesure où l'intimée respecterait ses deux engagements incluant la recommandation pour qu'un courtier intervienne au dossier pour protéger les intérêts du vendeur, le risque de récurrence, bien qu'il existe toujours, serait alors plutôt faible.

[94] Par ailleurs, même si la question des remords et du repentir n'a pas été adressée devant le Comité lors de la preuve sur sanction, le Comité comprend des engagements volontaires de l'intimée quant au futur de sa pratique en matière d'acquisition d'immeubles pour elle-même que bien que l'intimée n'en fasse pas état spécifiquement, elle ne semble pas avoir l'intention de se retrouver dans la même situation.

• Jurisprudence

[95] Lors de sa présentation, la plaignante cite, entre autres, plusieurs causes de jurisprudence qui traitent de la notion de conflit d'intérêts au sens large du terme allant même jusqu'à parler de maltraitance de professionnel à l'égard de son client.

[96] En effet, dans les causes de *Milmore*¹⁹, l'intimée consulte le dossier d'un usager avant de faire une offre d'achat sur l'immeuble de ce dernier. Dans l'affaire *Poulette*²⁰, le conflit résulte d'un emprunt d'argent à son client en matière d'assurance dommages. Dans l'affaire *Giroux*²¹, le conflit résulte de l'imitation de la signature de sa cliente permettant l'appropriation d'une somme de 150 000 \$. Enfin dans deux dossiers impliquant la Chambre de la sécurité financière, soit l'affaire *Lapointe et Powers*²², le conflit résulte d'une part dans le fait de faire souscrire à sa cliente une assurance-vie après lui avoir emprunté 45 000 \$ et d'autre part dans un prêt d'argent.

[97] Avec respect, le Comité n'entend pas considérer cette jurisprudence, laquelle, bien que traitant de la notion de conflit d'intérêts, est très loin des faits de la cause dont nous sommes saisies.

[98] En revanche, la plaignante cite trois décisions émanant du comité de discipline de l'OACIQ dans les affaires *Tardif*²³, *Joyal*²⁴ et *Le Pailleur*²⁵, lesquelles sont par ailleurs

19 *Milmore c Inhalothérapeutes (Ordre professionnel des)*, 2017 CanLII 78244 (QC OPIQ);

20 *Chambre de l'assurance de dommages c Poulette*, 2021 CanLII 105565 (QC CDCHAD);

21 *Comptables Agréés (Ordre professionnel des)*, 2023 QCCDCPA 8;

22 *Chambre de la sécurité financière c Lapointe*, 2022 QCCDCSF 32 (CanLII) et *Chambre de la sécurité financière c Powers*, 2021 QCCDCSF 52 (CanLII);

23 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier c Tardif*, 2023 CanLII 58433 (QC OACIQ);

24 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier c Joyal*, 2024 doss. 33-23-2460;

25 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier c Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ);

commentées par chacune des parties. Le Comité entend bien analyser ces décisions dans le cadre de sa réflexion en marge du présent dossier.

Affaire Tardif

[99] En 2023, la plainte reprochait entre autres (chefs 1a), b) et c)) à l'intimé d'avoir fait signer au vendeur un contrat de courtage pour la vente de sa maison, en lui faisant accepter, en même temps, sa promesse d'achat. Il a également, en ce faisant, omis d'aviser les autres indivisaires de la possibilité de se prévaloir de leur droit de préemption.

[100] Pour ces infractions, le Comité impose à l'intimé une suspension de son droit de pratique pour des périodes de 90 jours par chefs (1a), b) et c)), à être purgées de façon concurrente plus une amende de 4 000 \$.

[101] Dans ce dossier, le Comité prend en considération que l'intimé a choisi sa victime, soit un homme démuné et sans défense et qu'il y avait un risque élevé de récidive en ce que l'intimé a manifesté son désaccord avec la décision sur culpabilité en la trouvant injuste.

[102] Tout comme notre dossier, il s'agit là d'un conflit d'intérêts flagrant alors que l'intimé obtient des informations stratégiques de son client et qu'il ne procède à aucune mise en marché.

[103] À ceci s'ajoute la mauvaise foi de l'intimé lorsqu'il décide de ne pas aviser les autres indivisaires quant à leur droit de préemption.

[104] Enfin, dans ce dossier, l'intimé ne reconnaît pas la gravité des infractions, les considérant plutôt comme des fautes techniques.

[105] S'ajoute également le fait que l'intimé a non seulement agi pour son bénéfice personnel au détriment de son client mais qu'il n'a fait aucune véritable remise en question.

Affaire Le Pailleur

[106] Dans cette affaire, l'intimée s'est portée acquéreur d'un immeuble alors qu'elle avait un contrat de courtage, sans inscrire, sans délai, le dit immeuble aux services de diffusion d'information, sans conseiller son vendeur de retenir les services d'un courtier indépendant pour le représenter et en négociant les modalités et les conditions de l'achat directement avec le vendeur.

[107] Pour cette infraction, le Comité lui imposa une période de suspension de 180 jours et une amende de 150 000 \$.

[108] Au soutien d'une telle sanction, le Comité ne voit d'abord aucun facteur atténuant pouvant favoriser l'intimée.

[109] Quant aux facteurs aggravants, le Comité en note plusieurs, dont :

La vulnérabilité des vendeurs qui croyaient faire une bonne affaire avec un courtier immobilier en qui ils pouvaient avoir confiance;

Le fait que l'intimée savait exactement ce qu'elle avait l'intention de faire, et ce, depuis le début de son mandat, la plaçant ainsi en situation de conflit d'intérêts;

La mauvaise foi de l'intimée envers ses clients au motif qu'elle veut acheter l'immeuble dès le début, sachant alors qu'elle pourra conclure une transaction excessivement profitable;

Elle négocie malhonnêtement la baisse du prix de vente déjà accepté par les vendeurs sous de prétextes.

Elle n'informe pas ses clients qu'il serait très profitable de vendre l'immeuble par étages.

Affaire Joyal

[110] L'intimé, dans cette affaire, s'est vu imposer une période de suspension de 60 jours et une amende de 15 000 \$ pour s'être placé dans une situation de conflit d'intérêts en acquérant l'immeuble de ses clients vendeurs.

[111] Dans ce cas particulier, ce sont les vendeurs qui ont sollicité les services de l'intimé comme courtier. Contrairement à l'affaire *Le Pailleur*,²⁶ aucun contrat de courtage n'est signé entre les parties.

[112] Par ailleurs, bien que le comité ait refusé l'argument de l'intimé sur la question des informations privilégiées comme étant une nouvelle interprétation de l'OACIQ, le Comité accepte qu'il s'agisse, dans cette cause, de la première fois qu'un courtier, en l'absence d'un contrat de courtage, se voit condamner pour avoir utilisé des informations privilégiées.

[113] En raison de cette nouveauté de la faute, le comité, fort des propos du Tribunal des professions, devait faire preuve d'une certaine clémence pour ne pas faire du professionnel un bouc émissaire.

• Décision

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

[115] 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.

[116] 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

26 Voir note 25;

en regard du type d'infractions et de façon à mettre plus d'emphase sur les facteurs de dissuasion et d'exemplarité.

[117] Le Comité constate que même si les explications indiquent que l'intimée n'était pas de mauvaise foi et que son intention n'était pas d'abuser de son client, sa conduite est contraire aux normes et aux valeurs de la profession en ce que les courtiers ne peuvent se placer en situation où leurs intérêts peuvent être préférés à ceux du client surtout lorsque ce dernier est d'une grande vulnérabilité comme en l'instance.

[118] À cet égard, voici comment s'exprime le comité de discipline, dans l'affaire *Le Pailleur*²⁷ :

[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.

[126] Dans le présent dossier, la sanction doit être compatible avec l'objectif primordial de la protection du public et tendre à la prise de conscience du devoir de loyauté du courtier immobilier, notamment par la reconnaissance du fait qu'il ne doit pas se placer en situation de conflit d'intérêts. Le courtier immobilier doit aussi réaliser que le conflit d'intérêts est un comportement déloyal qui cause un tort sérieux au public et à la crédibilité de la profession puisque, dans un tel contexte, il peut être tenté de favoriser ses intérêts personnels au détriment de ses devoirs et obligations envers son client.

[127] Cela dit, considérant la preuve administrée et l'absence de facteur atténuant, la dissuasion, tant spécifique que générale, doit être l'une des considérations principales aux fins de sanctionner l'intimée.

[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.

[129] Cela dit, la réhabilitation et la réinsertion sociale de la partie intimée sont des objectifs visés par la détermination d'une sanction. Le Comité doit en tenir compte lors du prononcé de la sentence.

[119] Revenant à notre dossier, contrairement à l'affaire *Tardif*, après son étude de la décision sur culpabilité et sa reconnaissance de la gravité de la faute commise, l'intimée prend conscience de son erreur et signe des engagements pour le futur.

[120] Quant à ses engagements, le Comité constate que l'intimée s'engage, entre autres, à se faire représenter par un courtier advenant qu'elle décide d'acquérir un immeuble qu'elle a inscrit, alors qu'il faudrait au surplus, selon le Comité, qu'elle encourage

27 Voir note 25;

fortement son client vendeur à se faire représenter par un courtier indépendant pour lui assurer une bonne protection de ses intérêts.

[121] Par ailleurs, le Comité ne voit aucune mauvaise foi de la part de l'intimée, contrairement à l'affaire *Tardif* dans laquelle l'intimé décide sciemment de ne pas aviser les autres indivisaires quant à leur droit de préemption.

[122] Bien que tout comme l'affaire *Le Pailleur*, l'intimée acquiert personnellement l'immeuble de son client qu'elle s'était engagé à vendre, le Comité qualifie cette affaire de beaucoup plus grave en ce que Mme Le Pailleur avait, dès le départ, l'intention d'acheter pour elle-même l'immeuble de ses clients pour en tirer un profit exceptionnel.

[123] Ajoutons à ceci le fait que Mme Le Pailleur a omis de suggérer à ses clients de vendre leur immeuble par étages, et qu'elle a négocié une baisse du prix de vente directement avec les vendeurs alors qu'un prix avait déjà été accepté par ces derniers.

[124] Ainsi, le Comité n'envisage pas d'imposer la même sanction que dans ce dernier dossier, les faits mis en preuve étant beaucoup plus sérieux que les faits du présent dossier.

[125] Quant à l'affaire *Joyal*, aucun contrat de courtage n'a été signé et la condamnation résulte de l'utilisation d'informations privilégiées, ce qui constituait une première en matière de conflit d'intérêts.

[126] Pour notre dossier, le Comité, dans un premier temps, prendra acte des deux engagements pris par l'intimée devant le Comité et lui ordonnera de se conformer aux dits engagements, savoir :

S'engage volontairement de ne jamais acquérir d'immeuble dont elle a été le courtier inscripteur;

Advenant qu'elle décide d'acquérir un immeuble dont elle a été le courtier inscripteur, elle s'engage, qu'il y ait ou non un contrat de courtage, à se faire représenter par un courtier immobilier.

[127] Par ailleurs, le Comité, ajoutera à ces engagements l'obligation de également suggérer à son client vendeur de retenir lui-même les services d'un courtier indépendant pour veiller à ses propres intérêts.

[128] Dans un deuxième temps, le Comité imposera à l'intimée une période de suspension de 90 jours de son permis de pratique avec une amende de 15 000 \$.

[129] Le Comité est d'avis qu'une telle sanction est amplement suffisante pour, d'une part, assurer la protection du public et, d'autre part, pour refléter la gravité élevée de l'infraction et lui donner un effet tant dissuasif pour l'intimée qu'exemplaire pour les autres membres de la profession.

[130] Quant à l'amende de 15 000 \$, elle tient compte de la gravité de l'infraction reprochée et du préjudice subi par son client.

[131] À cet égard, bien qu'aucune preuve n'ait été faite d'une perte financière précise pour le client, il n'en demeure pas moins que l'immeuble n'a pas été publié comme il se devait sur le site de diffusion, privant ainsi le client d'autres offres, et ce, alors que le marché immobilier était en pleine effervescence.

[132] Malgré l'évaluation déposée en preuve établissant la valeur de l'immeuble à un montant de 180 000 \$, cette expertise a été faite un an après les faits, pour une valeur un an auparavant. Aucune contre-expertise n'a été présentée.

[133] Ainsi, le Comité considère que la jurisprudence récente (*Tardif, Le Pailleur et Joyal*) lui donne suffisamment d'éléments pour décider de la sanction qu'il doit imposer à l'intimée.

[134] La décision du Comité prend donc en considération les facteurs objectifs et subjectifs tant aggravants qu'atténuants suivants :

- **Objectifs**

- L'expérience de l'intimée de plus de 19 ans;
- Le niveau élevé de gravité des infractions portant sur le conflit d'intérêts;
- La très grande vulnérabilité de son client;
- 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;
- Cas clair de conflit d'intérêts découlant de l'achat par l'intimée de l'immeuble après avoir obtenu de son client des informations privilégiées;
- L'atteinte à l'image de la profession;

- **Subjectifs**

- L'absence de dossier administratif et disciplinaire;
- Le fait qu'il s'agisse d'un cas isolé à partir du moment où l'intimée a pris conscience et compris la problématique en cause;
- Ses engagements volontaires pris devant le Comité quant au fait qu'elle n'acquerra aucun immeuble, qu'elle a inscrit, pour elle-même et que, advenant qu'elle décide d'acquérir son inscription, elle prend l'engagement de retenir les services d'un courtier;
- Ajoutons à ce dernier engagement que l'intimée devra suggérer également au vendeur de retenir les services d'un courtier indépendant pour protéger ses intérêts.

[135] Entre la suspension de 90 jours et 4 000 \$ d'amende imposée dans l'affaire *Tardif*, la suspension de 180 jours avec 150 000 \$ d'amende dans l'affaire *Le Pailleur* et la

suspension de 60 jours avec 15 000 \$ d'amende dans l'affaire *Joyal*, le Comité opte pour une suspension de 90 jours avec une amende de 15 000 \$, laquelle sanction se situe dans les paramètres de la jurisprudence en semblable matière et est en accord avec la plus récente jurisprudence qui suit la tendance de punir plus sévèrement les infractions impliquant la question de conflit d'intérêts.

[136] En effet, une sanction comme celle imposée à Mme Le Pailleur serait trop sévère alors que celle imposée à M. Joyal conviendrait davantage à la sanction à imposer, et ce, en faisant abstraction du caractère plus clément de la sanction imposée à M. Joyal basée sur le fait qu'il s'agissait, dans ce dernier cas, d'une première sanction en matière de conflit d'intérêts alors qu'il n'existait pas de contrat de courtage.

[137] Ainsi, le Comité prendra d'abord acte des engagements volontaires de l'intimée pris devant le Comité et ordonnera d'y donner suite en ajoutant à ses deux engagements l'obligation pour l'intimée, si elle devait acquérir un immeuble pour elle-même, de recommander au vendeur de retenir les services d'un courtier indépendant pour le représenter.

[138] Par la suite, le Comité imposera une période de suspension et une amende, lesquelles sont, de son avis, suffisants 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 de conflit d'intérêts.

POUR CES MOTIFS, LE COMITÉ :

IMPOSE LES SANCTIONS SUIVANTES SUR LE CHEF 1 :

PREND ACTE de l'engagement volontaire de l'intimée à l'effet qu'elle n'acquerra plus d'immeuble dont elle a été le courtier inscripteur;

PREND ACTE de l'engagement volontaire de l'intimée à l'effet que si elle voulait acquérir un immeuble, qu'il y ait ou non un contrat de courtage, elle se ferait représenter par un courtier immobilier;

ORDONNE à l'intimée, advenant qu'elle désire se porter acquéreur d'un immeuble, de recommander au vendeur de retenir les services d'un courtier indépendant pour le représenter;

ORDONNE à l'intimée de se conformer à ses engagements;

ORDONNE, la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée D0122 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, au moment où elle redeviendra titulaire;

IMPOSE à l'intimée une amende de 15 000 \$;

ORDONNE qu'un avis de la présente décision soit publié dans le 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, au moment où elle redeviendra titulaire;

CONDAMNE l'intimée à tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis 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

Isabelle Renaud

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



Mme Isabelle Renaud, courtier immobilier
Membre du comité discipline

Jean Guertin

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



M. Jean Guertin, courtier immobilier
Membre du comité discipline

Me Lise Gagnon
Procureure de la partie plaignante

Me Josée Bouret
Procureure de la partie intimée

Date d'audience : 3 octobre 2024