

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-24-2521

DATE : 19 septembre 2024

---

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président du Cdisc
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier	Membre du Cdisc
Mme Isabelle Renaud, courtier immobilier	Membre du Cdisc

---

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

Partie plaignante

c.

**PATRICK DOUCETTE-FRASER**, (E5132)

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ

---

**ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, NON-COMMUNICATION ET NON-DIFFUSION DE LA SECTION 1.1 DE LA PIÈCE P-4, DE LA PAGE 2 DE LA PIÈCE P-6, DES ADRESSES COURRIEL INSCRITES À LA PIÈCE P-7 ET DE LA SECTION 1 DE LA DEMANDE D'ASSISTANCE P-8, LE TOUT CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER**

---

### I. L'APERÇU

[1] L'intimé Patrick Doucette-Fraser fait face à deux chefs d'accusation, lui reprochant d'avoir partagé des renseignements personnels obtenus dans l'exercice de ses activités de courtage immobilier avec deux conseillers en sécurité financière.

[2] Plus précisément, au cours des années 2020 et 2021, l'intimé a cédé des renseignements personnels qu'il a obtenus alors qu'il agissait à titre de courtier

immobilier. Les données ont été transmises à des conseillers en sécurité financière œuvrant en assurance de personnes qui occupaient sur une base mensuelle un bureau aménagé parmi les unités de condominium que l'intimé détenait dans le Complexe de condominiums commerciaux Libertas, sis à St-Hubert.

[3] Ce faisant, la syndique est d'avis que l'intimé a enfreint les articles suivants de son code de déontologie, soit les articles 31 et 32 suivants du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[4] En défense, l'intimé invoque la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*<sup>1</sup> qui était en vigueur au moment des faits en litige et plus particulièrement l'article 22 de cette loi qui permettait à l'intimé, selon son interprétation, de communiquer pour des fins de prospection à des tiers les informations personnelles de clients et autres personnes qu'il possédait à titre de courtier immobilier, et ce, sans aucune obligation d'obtenir le consentement des personnes concernées.

[5] Or, pour les motifs ci-après exposés, le Comité vient à la conclusion que le moyen de défense invoqué en l'espèce ne saurait faire échec aux obligations de confidentialité du courtier immobilier qui doit respecter le secret de tout renseignement personnel qu'il recueille dans le cadre de ses activités.

[6] Considérant les motifs qui suivent et la preuve non contredite, la syndique se décharge aisément de son fardeau de preuve. L'intimé est en conséquence déclaré coupable des infractions reprochées.

## II. LA PLAINTÉ DISCIPLINAIRE MODIFIÉE

[7] L'intimé fait face aux deux chefs d'accusation suivants d'une plainte modifiée :

1. À Saint-Hubert, entre le ou vers le mois de novembre 2020 et mars 2021, l'Intimé a partagé les renseignements personnels de plusieurs acheteurs et/ou vendeurs obtenus dans l'exercice de ses fonctions avec le conseiller en sécurité financière A, contrevenant ainsi aux articles 31 et 32 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

2. À Saint-Hubert, entre le ou vers le mois de mars 2021 et août 2021, l'Intimé a partagé les renseignements personnels de plusieurs acheteurs et/ou vendeurs obtenus dans l'exercice de ses fonctions avec le conseiller en sécurité financière B, contrevenant ainsi aux articles 31 et 32 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

[8] En résumé, la syndique prétend que l'intimé a partagé avec 2 conseillers en sécurité financière pendant environ 10 mois des renseignements personnels obtenus par celui-ci dans

---

1 RLRQ, c. P-39.1;

l'exercice de ses activités de courtier immobilier.

### III. L'AVIS DE SIERRA-JOLICOEUR P-11

[9] Lors de l'audition, la partie intimée s'est objectée au dépôt en preuve de l'avis de Sierra- Jolicoeur de la partie plaignante au motif que les déclarations faites par l'intimé lors de son entrevue du 30 mai 2023 ne constituent pas des aveux extrajudiciaires au sens de la jurisprudence en la matière.

[10] Le Comité a permis l'introduction en preuve de l'avis de Sierra-Jolicoeur sous réserve de l'objection de la partie intimée. Il y a lieu maintenant de trancher l'objection.

[11] Dans un jugement rendu en 2018<sup>2</sup>, la juge Carole Hallée de la Cour supérieure fait l'analyse de la notion d'aveu extrajudiciaire. Il y a lieu ici d'en reproduire certains extraits, à savoir :

[117] Selon l'article 2850 C.c.Q., l'aveu est défini comme suit :

2850. L'aveu est la reconnaissance d'un fait de nature à produire des conséquences juridiques contre son auteur.

[118] Afin de constituer un aveu, **une déclaration doit porter sur un fait et non sur une question de droit**. Elle doit aussi pouvoir entraîner des conséquences juridiques **défavorables** contre son auteur.

[119] La jurisprudence a établi depuis bien longtemps que l'aveu est un moyen de preuve par excellence. **En effet, il est considéré contre nature qu'un individu effectue une déclaration reconnaissant son tort ou l'incriminant lorsque cette déclaration est fausse.**

[120] Afin d'être mis en preuve contre son auteur, l'aveu extrajudiciaire doit être allégué par l'autre partie. Cette dernière pourra utiliser tous les moyens de preuve recevables afin de le prouver.

[121] À cet égard, l'article 2867 C.c.Q., prévoit ce qui suit :

2867. L'aveu, fait en dehors de l'instance où il est invoqué, se prouve par les moyens recevables pour prouver le fait qui en est l'objet.

[122] **La valeur probante de l'aveu extrajudiciaire est laissée à l'appréciation du Tribunal.**

[123] **Le Tribunal a une large discrétion dans son analyse de l'appréciation de cette preuve.** Une fois que l'aveu extrajudiciaire est mis en preuve, il bénéficie d'une présomption de vérité.

[124] **Une preuve contraire peut cependant être amenée par l'auteur de la déclaration, sans qu'il ait besoin d'invoquer l'erreur de fait.**

[125] L'auteur Jean-Claude Royer écrit ce qui suit à cet égard :

---

2 Droit de la famille - 18789, 2018 QCCS 1521 (CanLII);

L'article 2852 C.c.Q. dispose expressément que la force probante de l'aveu extrajudiciaire est laissée à l'appréciation du tribunal. **Aussi, un plaideur peut offrir une preuve contredisant son admission extrajudiciaire.** Cette preuve est admise même si l'aveu n'est pas annulé. Ainsi, la partie qui a admis hors de cour un fait qu'elle savait être faux peut établir devant le tribunal la fausseté de son aveu. **Le tribunal à discrétion pour choisir entre la version contenue dans l'aveu et la preuve soumise devant lui.**

[126] Ainsi, R... pouvait établir la fausseté de son aveu, même son propre témoignage. Il devra cependant apporter une preuve ayant pour objectif d'affaiblir ou de contredire l'aveu qui lui est opposé.

[127] **En effet, certaines décisions de la Cour d'appel ont établi qu'un aveu extrajudiciaire peut être révoqué lorsque la partie qui a fait la déclaration fournit des explications raisonnables de son faux aveu.**

(nos soulignements et caractères gras)

[12] Suivant les passages ci-haut reproduits, les déclarations doivent porter sur des faits et non des questions de droit. De plus, les déclarations doivent pouvoir entraîner des conséquences juridiques défavorables pour constituer des aveux.

[13] Or, lors de l'entrevue du 30 mai 2023, l'intimé discute de la situation factuelle soulevée par l'enquêteur. L'intimé décrit le cours des événements avec les conseillers en sécurité financière et reconnaît qu'il partage des renseignements personnels qu'il obtient à titre de courtier immobilier. Le Comité reproduit ci-après les déclarations de l'intimé qu'il considère les plus juridiquement défavorables :

- Ouais, c'est que eux, eux m'avait dit : Patrick on va louer chez toi et puis si jamais tu as exemple des clients à nous référer, réfère-nous-les et puis nous, plus longtemps qu'on a de la business sur la Rive-Sud, plus longtemps qu'on loue dans tes bureaux. Faque moi j'ai fait ah c'est un excellent partenariat. Si vous avez exemple des maisons qui sont à vendre à travers ça, vous me le dites, échange de services<sup>3</sup>.
- Donc, mais celui-là en tant que tel était comme parmi mes ventes de la semaine données à cette personne-là qui travaillait chez Industriel Alliance et puis lui après : salut, je m'appelle un tel et puis donc vous avez fait une transaction avec Patrick, peut-être que vous avez besoin d'une soumission d'assurance pour votre nouvelle demeure?<sup>4</sup>
- Et puis c'est là que il m'a dit : « T'as-tu des listes de clients qui sont » parce qu'au début, avec Jonathan, c'était pas ça, c'était juste tu loues-là, j'essaie de te référer des gens quand je suis autour de la table, puis c'est tout. Là après Richer Raphaël me dit : « est-ce que t'as des listes de clients que nous on

---

3 Voir l'avis de *Sierra-Jolicoeur* à la page 2, deuxième paragraphe après l'inscription de la mention : 9 min 30 s à 11 min 16 s;

4 *Supra*, page 3, troisième paragraphe;

pourrait appeler sans t'achaler Patrick, tu sais avec ça là » que je dis : « Ben tu sais quoi? Parle avec mon adjointe, puis moi je vais lui dire qu'elle, elle va m'appeler puis je vais lui dire à chaque semaine quelles ventes que on pourrait te proposer que moi j'ai faite personnellement puis ça a bien été. Alors toi tu pourras prendre le leurs numéros de téléphone via Manon et puis euh et puis euh les appeler<sup>5</sup>.

[14] Fait important, au cours de l'instruction de la plainte, l'intimé n'a jamais tenté d'établir la fausseté ou l'inexactitude de ses déclarations. Bien au contraire, le Comité constate qu'il a plutôt confirmé, ainsi que clarifié au cours de son témoignage, la version qu'il avait donnée le 30 mai 2023 devant l'enquêteur Claudel Petit-Frère Aimé de l'OACIQ<sup>6</sup>.

#### IV. LE CONTEXTE

[15] L'intimé est titulaire d'un permis de courtier immobilier depuis le 7 mai 2008.

[16] Le 7 juin 2018, l'intimé par l'entremise de Fraser Équité inc. acquiert l'unité privative numéro 102 de l'immeuble du Complexe d'affaires Libertas situé au 7750, boulevard Cousineau, à Saint-Hubert<sup>7</sup>. La superficie locative de l'unité achetée par l'intimé comporte environ 3 000 pieds carrés.

[17] Suite à l'achat de cet espace de bureau au Libertas, au mois de juillet 2018, l'intimé se joint à l'agence Re/Max Privilège inc.<sup>8</sup>.

[18] Plus tard, à l'époque des faits en litige, l'intimé exerce ses activités en équipe à partir du Libertas. Son équipe comprend 10 autres courtiers immobiliers qui louent des bureaux dans l'unité 102. Cependant, 5 bureaux demeurent vacants. L'intimé cherche donc à rentabiliser son investissement en louant les bureaux vacants à des professionnels.

[19] Dans un premier temps, l'intimé loue un bureau à un conseiller en sécurité financière dénommé Desgagnés<sup>9</sup>, lequel est rattaché à IA Groupe financier, autrefois L'Industrielle Alliance. Desgagnés et l'intimé s'échangent des contacts au niveau de leurs clients respectifs.

[20] Suite au départ de Desgagnés, du mois de novembre 2020 au mois de mars 2021, un bureau est loué par l'intimé à Fournier, qui est alors conseiller en sécurité financière auprès de la Financière Sun Life.

[21] Le loyer mensuel est fixé à 750 \$. Il est acquis que l'intimé partage avec Fournier des renseignements personnels qu'il a obtenus par le cadre de ses activités de courtage.

---

5 *Supra*, page 4, quatrième paragraphe, à partir du milieu;

6 Voir cependant le paragraphe 42 des présentes;

7 Voir l'index aux immeubles P-2;

8 Pièce P-1;

9 L'utilisation de patronymes et de prénoms dans la présente décision vise à alléger le texte et non faire preuve de familiarité ou de manque de respect envers les personnes concernées;

[22] Par la suite, du mois de mars au mois d'août 2021, Fournier sous-loue son espace de bureau à une collègue de Financière Sun Life, soit la conseillère Anton. Fournier sous-loue son bureau à Anton pour la somme de 800 \$ par mois et il est pareillement admis que l'intimé partage des renseignements personnels obtenus dans le cadre de ses activités de courtier immobilier avec Anton, notamment les adresses courriel de Stéphanie et Cynthia<sup>10</sup>.

## V. REPRÉSENTATIONS DE LA PARTIE PLAIGNANTE

[23] Me Alexandra Bérubé, procureure de la syndique, plaide essentiellement que la partie plaignante s'est déchargée de son fardeau de prouver que l'intimé n'a pas respecté son devoir de confidentialité stipulé à l'article 31 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* et qu'il a également fait usage de renseignements personnels à des fins autres que celles pour lesquelles il les avait obtenus, le tout en contravention de l'article 32 du même *Règlement*.

[24] Tout d'abord, l'intimé a obtenu les renseignements dans le cadre de ses fonctions.

[25] Ensuite, la partie plaignante est d'opinion qu'il s'agit manifestement de renseignements personnels puisqu'ils permettent au conseiller en sécurité financière d'identifier des personnes afin de les solliciter.

[26] Pour le reste, il est tout aussi manifeste que les informations sont utilisées à d'autres fins que celles pour lesquelles elles sont obtenues par l'intimé.

[27] C'est pourquoi la procureure privilégie une condamnation sous l'article 32 du *Règlement*. À son avis la preuve est claire et convaincante. L'intimé a permis en toute connaissance de cause que les renseignements personnels soient utilisés à des fins de prospection par un tiers. Il reconnaît également qu'il a mis sur pied un système de référencement afin de promouvoir la location de ses espaces de bureau vacants.

[28] De plus, Me Bérubé est d'avis que même si l'intimé avait obtenu le consentement de ses clients ou des autres parties à la transaction, notamment Stéphanie et Cynthia, il ne pouvait partager les renseignements personnels pour des fins de prospection puisque ce faisant, il contrevient à l'article 32 du *Règlement* qui prévoit que le courtier ne peut pas utiliser les informations personnelles obtenues à des fins autres que la transaction pour laquelle ses services ont été retenus.

[29] Enfin, Me Bérubé est d'opinion que la partie intimée n'a pas prouvée par prépondérance que le partage des renseignements relève d'une exception prévue à l'article 31 du *Règlement*.

---

<sup>10</sup> Voir les pièces P-5 et P-7;

[30] Au soutien de ses prétentions, la procureure de la syndique invoque notamment des précédents jurisprudentiels du Comité, à savoir :

- *OACIQ c. Dupuis*, 2020 CanLII 36501 (QC OACIQ), par. 234 et suivants
- *OACIQ c. Joncas*, 2021 CanLII 91577 (QC OACIQ), par. 246 et suivants

[31] Voilà l'essentiel des représentations de la syndique.

## VI. REPRÉSENTATIONS DE LA PARTIE INTIMÉE

[32] Me Bouret, procureure de l'intimé, soulève un moyen de défense fondée essentiellement sur l'article 22 de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*, RLRQ, C. P-39.1 (« la Loi »).

[33] Il s'agit de l'article 22 de l'ancienne version de la Loi actuellement en vigueur, laquelle a été modifiée par le projet de loi 64 intitulée *Loi modernisant des dispositions législatives en matière de renseignements personnels*<sup>11</sup>.

[34] Selon la procureure, l'intimé se qualifiait à l'époque en vertu de cette disposition. Il exploitait une entreprise qui colligeait des renseignements personnels et il pouvait donc les partager sans le consentement des personnes concernées à des tiers pour des fins de prospection commerciale.

[35] Toujours selon la procureure de l'intimé, cette disposition législative aurait préséance sur le *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* adoptée en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*.

[36] L'intimé fait donc valoir une défense d'exception, comme le prévoit l'article 31 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[37] En fait, la défense soutient que l'intimé était libre de contracter avec les conseillers en sécurité financière et leur fournir des renseignements personnels malgré les dispositions de son code de déontologie lui prohibant de le faire.

[38] Voilà l'argument central de la défense.

## VII. ANALYSE ET MOTIFS

[39] La preuve présentée par la partie plaignante doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités<sup>12</sup>.

[40] Ce principe jurisprudentiel important a été bien défini par le Tribunal des professions

---

11 LQ 2021, c. 25;

12 *Bisson c. Lapointe*, 2016 QCCA 1078 (CanLII), au paragraphe 67 et *F.H. c. McDougall*, [2008] 3 RCS 41, 2008 CSC 53 (CanLII), au paragraphe 46;

dans l'affaire *Vaillancourt c. Avocats*<sup>13</sup>, où l'on peut lire :

[62] En matière disciplinaire, il est établi depuis longtemps que le fardeau de la preuve, d'une part, incombe totalement à la plaignante, et d'autre part, que ce fardeau en est un de prépondérance des probabilités, identique à celui qui a cours en droit civil, énoncé de la manière suivante par l'article 2804 du Code civil du Québec :

La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

(nos soulignements)

[41] En l'espèce, la preuve de la syndique est prépondérante et elle n'a jamais été véritablement contredite par l'intimé.

[42] La version des faits que l'intimé fournit lors de l'audition est conforme à la version qu'il donne à l'enquêteur au mois de mai 2023, sauf que lors de son témoignage, il tente maladroitement d'établir qu'il aurait pu obtenir, à certaines occasions, le consentement de ses clients. À notre avis, ce rajout à sa version initiale est incompatible avec le système de référencement qu'il décrit en 2023 à M. Petit-Frère Aimé. En somme, cet ajustement des faits n'est pas digne de foi puisqu'il vise essentiellement à insérer dans l'équation un supposé « consentement » des clients alors qu'il n'y en avait pas. Ainsi donc, à l'exception de ce dernier écart, la preuve présentée par la partie plaignante est non seulement confirmée par l'intimé, mais elle provient en majeure partie de ses propres déclarations antérieures.

[43] Quant au témoignage de Anton, il est crédible et conforme à la version de l'intimé sauf, évidemment, quant au consentement des personnes concernées, puisqu'Anton n'a jamais fait état qu'il y avait un tel processus.

[44] Cela étant dit, il n'y a aucune raison de mettre en doute la version des faits de Stéphanie et Cynthia. Toutes deux étaient en droit de s'attendre à ce que leurs renseignements personnels, notamment leurs adresses courriel, demeurent confidentiels.

[45] En effet, un renseignement personnel est un renseignement qui permet d'identifier une personne, notamment son nom, son adresse, son numéro de téléphone, âge, sexe, état matrimonial, numéro d'assurance sociale, etc.<sup>14</sup> Évidemment, une adresse courriel est un renseignement personnel puisque l'information permet non seulement d'identifier la personne, mais aussi de communiquer avec celle-ci.

### **A) Les chefs d'accusation**

---

13 2012 QCTP 126 (CanLII);

14 OACIQ c. Dupuis, 2020 CanLII 36501 (QC OACIQ), par. 246;



[46] Les deux chefs d'accusation de la plainte modifiée formulent le même reproche.

[47] Le premier chef traite du partage des renseignements personnels auprès du conseiller en sécurité financière Fournier. La preuve établit que des renseignements personnels sont transmis pendant une période de 8 mois à Fournier. La preuve sur ce chef n'est pas détaillée ni documentée. Cependant, elle provient de l'intimé lui-même qui reconnaît avoir partagé des renseignements personnels avec Fournier. Entre autres, l'intimé reconnaît que son adjointe pouvait remettre ses « fiches clients » à Fournier.

[48] Le deuxième chef vise le partage de renseignements personnels avec la conseillère Anton qui a sous-loué le bureau de Fournier pendant environ 2 mois.

[49] Le témoignage de Anton établit le partage des renseignements personnels provenant de l'intimé.

[50] Sur ce chef, une preuve documentaire est administrée.

[51] Il s'agit d'un courriel de sollicitation provenant de Anton qui est adressé à Stéphanie et Cynthia. Ces dernières ont également confirmé la réception du courriel de sollicitation de Anton.

[52] Stéphanie et Cynthia ne sont pas des clientes de l'intimée. Elles sont les promettant-acheteurs d'une propriété inscrite par l'intimé en vertu du contrat de courtage P-4. Par l'intermédiaire du courtier immobilier Danny Inkel, elles ont présenté une promesse d'achat à l'intimé, laquelle a été acceptée par les vendeurs<sup>15</sup>.

[53] Le rapport de transaction pièce P-6 est très significatif. Dans le bas de la page 1 du document et à la page 2, on retrouve plusieurs renseignements personnels, dont les adresses courriel de Stéphanie et Cynthia.

[54] En somme, tous les maillons de la chaîne sont présents.

## **B) Les principes de droit applicables en matière de culpabilité disciplinaire**

[55] La Cour d'appel, dans l'arrêt *Tremblay c. Dionne*<sup>16</sup>, s'exprime ainsi au sujet de la faute disciplinaire :

[42] (...) En droit disciplinaire, « **la faute s'analyse comme la violation de principes de moralité et d'éthique propres à un milieu et issus de l'usage et des traditions** » (Yves OUELLETTE, « L'imprécision des codes de déontologie professionnelle », (1977) 37 R. du B. 669, p. 670). **Ensuite, les lois d'organisation des ordres professionnels sont des lois d'ordre**

---

15 Voir la pièce P-5;

16 2006 QCCA;

**public, politique et moral ou de direction qui doivent s'interpréter en faisant primer les intérêts du public sur les intérêts privés** (Pauzé c. Gauvin, 1953 CanLII 65 (SCC), [1954] R.C.S. 15; Fortin c. Chrétien, 2001 CSC 45 (CanLII), [2001] 2 R.C.S. 500, paragr. 8 et 21; Coté c. Rancourt, 2004 CSC 58 (CanLII), [2004] 3 R.C.S. 248, paragr. 10; J.-L. BAUDOUIN, P.-G. JOBIN et N. VÉZINA, Les obligations, 6e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2005, p. 211 et suiv., no 144). Ainsi, pour analyser le comportement de l'intimé sur le plan déontologique, il faut se reporter non seulement à la Loi sur les ingénieurs précitée, mais aussi aux normes contenues au CDI adopté conformément à l'article 87 du Code des professions. **Ces normes s'inscrivent dans l'objectif de protection du public prévue à l'article 23 de ce Code et visent à « maintenir un standard professionnel de haute qualité » à son endroit** (Paquette c. Comité de discipline de la Corporation professionnelle des médecins, 1995 CanLII 5215 (QC CA), [1995] R.D.J. 301 (C.A.)). **Conformément à cet objectif, ces textes législatifs et réglementaires ont préséance sur les termes d'un contrat ou d'une règle ou pratique administrative et doivent recevoir une application large** (Loi d'interprétation, L.R.Q., c. I-16, art. 41). **Les normes déontologiques ne visent pas à protéger l'ingénieur, mais bien le public.**

[43]\_À mon avis, le fondement de la responsabilité disciplinaire du professionnel réside dans les actes posés à ce titre tels qu'ils peuvent être perçus par le public. **Les obligations déontologiques d'un ingénieur doivent donc s'apprécier in concreto et ne sauraient se limiter à la sphère contractuelle; elles la précèdent et la transcendent. Sinon, ce serait anéantir sa responsabilité déontologique pour tous les actes qu'il pose en dehors de son mandat, mais dans l'exécution de ses activités professionnelles et, de ce fait, circonscire de façon indue la portée d'une loi d'ordre public qui vise la protection du public.**

(nos soulignements et caractères gras)

[56] Ainsi donc, la Cour d'appel énonce que les lois d'organisation des ordres professionnels sont des lois d'ordre public qui doivent s'interpréter en faisant primer les intérêts du public sur les intérêts privés. La Cour confirme également que la responsabilité disciplinaire du professionnel réside dans les actes qu'il pose à ce titre, tels que ceux-ci peuvent être perçus par le public considérant que la perception du public est une composante essentielle de la protection de celui-ci.

[57] Cela étant dit, dans l'arrêt *Langlois c. OACIQ*<sup>17</sup>, la Cour d'appel décide qu'on ne peut déroger à la *Loi sur le courtage immobilier* en se fondant sur la liberté

---

17 2014 QCCA 77 (CanLII);

contractuelle comme suit :

[16] Soutenir, comme le fait l'appelant, **qu'il échappe aux contraintes imposées par la LCI en raison de la liberté contractuelle** des parties revient à nier la règle séculaire selon laquelle **l'exercice des droits civils ne peut déroger aux règles d'ordre public.**

[17] La thèse de l'appelant ignore également l'objectif de protection poursuivi par la LCI. La Cour suprême dans l'arrêt *Proprio Direct* a reconnu que cette loi avait pour objet d'assurer la protection du consommateur et que ce principe prime généralement celui de la liberté contractuelle. Or, contrairement à la LCI, le mandat confié à l'appelant ne confère aucune protection en faveur des tiers.

(nos soulignements et caractères gras)

[58] Sur la question de l'ordre public, voici ce que la Cour du Québec écrit dans l'affaire *Remax Harmonie inc. c. Ly*<sup>18</sup> en 2017 :

[114] La LCI, entre autres, institue l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« l'OACIQ »), dont la mission est d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier. Notamment, en veillant à ce que **les opérations de courtage immobilier se réalisent conformément à la LCI et en accord avec un système de normes déontologiques.**

[117] Or, comme les tribunaux l'ont mentionné à plusieurs reprises, **les lois de la nature de la LCI sont d'ordre public.**

(nos soulignements et caractères gras)

[59] Au surplus, suivant la Cour suprême dans l'arrêt *ACAIQ c. Proprio Direct inc.*<sup>19</sup>, la *Loi sur le courtage immobilier* a pour objet d'assurer la protection du consommateur.

[60] En somme, la liberté contractuelle et l'exercice de droits civils ne peuvent faire échec à des règles d'ordre public.

### **C) Le moyen de défense invoqué par l'intimé**

[61] Rappelons que la syndique reproche à l'intimé d'avoir enfreint les dispositions déontologiques suivantes :

---

18 2017 QCCQ 2920 (CanLII);

19 2008 CSC 32 (CanLII), [2008] 2 RCS 195;

Art. 31. **Le titulaire de permis doit respecter la confidentialité des informations qui lui sont confiées, ainsi que le secret de tout renseignement personnel recueilli à l'occasion de l'exercice de ses activités, à moins qu'une disposition expresse d'une loi, une ordonnance d'un tribunal compétent ou l'exercice de ses activités ne le relève de cette obligation.**

Art. 32. Le titulaire de permis ne doit pas faire usage des renseignements personnels recueillis à l'occasion de l'exercice de ses activités **à des fins autres que celles pour lesquelles ils l'ont été.**

(nos caractères gras)

[62] En défense, l'intimé invoque la disposition suivante de l'ancienne *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé* modifiée par le projet de Loi 64 :

Art. 22. **La personne qui exploite une entreprise peut, sans le consentement des personnes concernées, communiquer à un tiers une liste nominative ou un renseignement servant à la constitution d'une telle liste si les conditions suivantes sont réunies:**

1° cette communication **est prévue dans un contrat comportant une stipulation qui oblige le tiers** à n'utiliser ou ne communiquer la liste ou le renseignement qu'à des fins de prospection commerciale ou philanthropique;

2° avant cette communication, lorsqu'il s'agit d'une liste nominative de ses clients, de ses membres ou de ses employés, **elle a accordé aux personnes concernées l'occasion valable de refuser que ces renseignements soient utilisés par un tiers** à des fins de prospection commerciale ou philanthropique;

3° cette communication **ne porte pas atteinte à la vie privée** des personnes concernées.

**Une liste nominative est une liste de noms, de numéros de téléphone, d'adresses géographiques, de personnes physiques ou d'adresses technologiques où une personne physique peut recevoir communication d'un document ou d'un renseignement technologique.**

(nos soulignements et caractères gras)

[63] À notre avis, cette disposition n'a pas d'application dans la présente affaire et elle est inconciliable avec le devoir déontologique de l'intimé et de tout courtier immobilier.

[64] D'abord, lorsque l'intimé obtient des renseignements personnels dans le cadre de ses activités, il les obtient à titre de courtier immobilier et non pas au cours de l'exploitation d'une entreprise commerciale. Cette distinction est loin d'être banale.

[65] De plus, pour protéger le public, l'article 31 du *Règlement sur les conditions*

*d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* stipule que les informations que le courtier immobilier obtient sont confidentielles et que les renseignements personnels doivent demeurer secrets.

[66] Ensuite, continuons l'exercice même si l'intimé ne franchit pas le premier obstacle puisqu'il n'est pas « une personne qui exploite une entreprise », mais plutôt est un professionnel du courtage immobilier.

[67] Suivant le libellé de l'article 22, pour qu'une entreprise puisse communiquer à un tiers des renseignements personnels sans le consentement des personnes concernées, trois conditions doivent être réunies.

[68] Première condition, le partage des renseignements doit être prévu dans un contrat qui oblige le tiers (Financière Sun Life) à n'utiliser le renseignement qu'à des fins de prospection. Or, en l'espèce, il n'y a aucune preuve de l'existence d'un tel contrat.

[69] Deuxième condition, l'entreprise doit accorder aux personnes concernées l'occasion de refuser que les renseignements soient utilisés par un tiers (Financière Sun Life) à des fins de prospection, ce qui n'est pas du tout le cas dans la présente affaire suivant la preuve administrée.

[70] Troisième condition, la communication du renseignement ne doit pas porter atteinte à la vie privée des personnes concernées. Cette autre condition n'est pas remplie. La protection des renseignements personnels découle du droit au respect de la vie privée. C'est d'ailleurs pour cette raison que les courtiers immobiliers ont l'obligation de préserver la confidentialité des renseignements qu'ils recueillent auprès de leurs clients et des autres parties à une transaction.

[71] Enfin, le Comité est d'avis que le commerce de renseignements personnels obtenus dans le cadre d'activités de courtage immobilier est une opération commerciale qui est complètement et manifestement incompatible<sup>20</sup> avec les devoirs déontologiques prévus aux articles 31 et 32 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[72] Par conséquent, le Comité est d'avis que la preuve a démontré de façon claire et convaincante que l'intimé a contrevenu à chacune de ces dispositions de rattachement. Ainsi, quant aux chefs 1 et 2, l'intimé est coupable d'avoir enfreint les articles 31 et 32 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* au motif qu'il n'a pas gardé le secret de tout renseignement personnel recueilli à l'occasion de l'exercice de ses activités et qu'il a fait usage des renseignements personnels recueillis à l'occasion de l'exercice de ses activités à des fins autres que celles pour lesquelles ils ont été obtenus.

---

<sup>20</sup> Au sujet de l'incompatibilité d'un commerce avec l'exercice d'une profession, voir *Pharmaciens (Ordre professionnel des)* c. *Coutu*, 1998 QCTP 1671 (CanLII);

[73] Toutefois, afin de respecter la règle interdisant les condamnations multiples, le Comité déclare l'intimé coupable pour avoir contrevenu à l'article 32 du *Règlement*, au motif que celui-ci répond de façon plus précise à l'infraction commise dans la présente affaire et ordonne l'arrêt conditionnel des procédures à l'égard de l'autre disposition de rattachement.

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

**DÉCLARE** l'intimé coupable du chef 1 pour avoir contrevenu à l'article 32 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;*

**DÉCLARE** l'intimé coupable du chef 2 pour avoir contrevenu à l'article 32 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;*

**PRONONCE** un arrêt conditionnel des procédures à l'égard de l'article 31 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;*

**DEMANDE** au secrétaire du Comité de discipline de convoquer les parties pour l'audition sur sanction;

**LE TOUT**, frais à suivre.

*Daniel Fabien*

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



---

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

*Denyse Marchand*

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



---

Mme Denyse Marchand, courtier immobilier  
Membre du Comité de discipline

*Isabelle Renaud*

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



---

Mme Isabelle Renaud, courtier immobilier  
Membre du Comité de discipline

Me Alexandra Bérubé  
Procureure de la partie plaignante

Me Josée Bouret  
Procureure de la partie intimée

Date d'audience: 3 septembre 2024

**COMITÉ DE DISCIPLINE**  
Organisme d'autoréglementation du  
courtage immobilier du Québec

N° 33-24-2521

**BRIGITTE POIRIER,**

Partie plaignante

c.

**PATRICK DOUCETTE-FRASER,**

Partie intimée

**DÉCISION SUR CULPABILITÉ**

**ORIGINAL**

Karine Gaboriault  
Secrétaire adjoint du Comité de discipline  
OACIQ, 4905, boul. Lapinière, bureau 2200  
Brossard, (Québec), J4Z 0G2  
Téléphone : (450) 462-9800  
Télocopieur : (450) 676-5876  
**notificationgreffes@oaciq.com**  
N° client: 9540

**Avocat de la partie plaignante**

**Me Alexandra Bérubé**

**CONTENTIEUX DE L'OACIQ**

4905, boul. Lapinière, bureau 2200

Brossard, (Québec), J4Z 0G2

Téléphone : (450) 462-9800

Télocopieur : (450) 676-4454

**notificationcontentieux@oaciq.com**