

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-23-2470

DATE : 23 septembre 2024

LE COMITÉ : Me Pierre R. Sicotte, avocat
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier
M. Carlos Ruiz, courtier immobilier

Vice-président
Membre
Membre

MARTIN CAYER, ès qualité de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec,

Le plaignant

c.

CHRISTINE GIROUARD, (G4642)

L'intimée

DÉCISION SUR SANCTION RECTIFIÉE

ORDONNANCE DE NON- PUBLICATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-DIVULGATION DU NOM DES CONSOMMATEURS IMPLIQUÉS DANS LA PLAINTÉ, DE TOUTE INFORMATION PERSONNELLE ET DE NATURE FINANCIÈRE LES CONCERNANT SE TROUVANT DANS LA PREUVE AINSI QUE DE TOUT DOCUMENT OU INFORMATION PERMETTANT DE LES IDENTIFIER, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

ATTENDU que le procureur de la partie plaignante portait à l'attention du Comité de discipline qu'une erreur s'est glissée dans sa décision sur sanction rendue le 29 août 2024;

ATTENDU que l'erreur se retrouve dans le texte de la décision portant sur l'absence de l'intimée devant le Comité lors de l'audition sur sanction, et plus particulièrement au niveau des paragraphes 66 à 68;

ATTENDU que le Comité, après avoir obtenu les commentaires de chacune des parties a procédé à une révision de la preuve;

EN CONSÉQUENCE, décide de rectifier le texte de la décision du 29 août 2024 comme suit :

A) APERÇU

[1] La plainte reproche à l'intimée le fait d'avoir, pour quatre immeubles différents, mis en place un stratagème frauduleux visant à inciter les promettants acheteurs à bonifier leur promesse d'achat initiale et d'avoir tenté, pour un autre immeuble, au moyen d'une menace, de faire exclure la garantie légale de qualité alors qu'une promesse d'achat, incluant cette garantie, avait été dûment acceptée.

B) LA PLAINTÉ

[2] La plainte originale déposée contre l'intimée est datée du 13 mai 2023. Elle fut d'abord modifiée le 5 juin 2022 et remodifiée le 18 septembre 2023. Elle comporte six chefs d'infraction, libellés comme suit :

Immeuble 1

1. Le ou vers le 22 février 2022, l'intimée a mis en place un stratagème frauduleux visant à inciter les acheteurs A et B à bonifier leur promesse d'achat initiale en soumettant une promesse d'achat bidon aux vendeurs, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 10050.

Immeuble 2

2. Le ou vers le 6 juin 2022, l'intimée a mis en place un stratagème frauduleux visant à inciter les promettants acheteurs L et M à bonifier leur promesse d'achat initiale en soumettant une promesse d'achat bidon aux vendeurs, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 58219.

2.1 Le ou vers le 7 juin 2022, l'intimée a demandé au courtier collaborateur C si les promettants acheteurs D et E voulaient bonifier leur promesse d'achat PA 09435 après lui avoir frauduleusement représenté qu'elle avait reçu une promesse d'achat dont le montant offert était supérieur.

Immeuble 3

3. Le ou vers le 4 juillet 2021, l'intimée a fait défaut de transmettre aux vendeurs F et G la contre-proposition CP 96519 de ses clients acheteurs dans les délais et a faussement représenté à ces derniers que les vendeurs F et G l'avait (aient) refusé (e) et exigeaient un montant plus élevé.

Immeuble 4

4. (...)

5. Le ou vers le 6 octobre 2021, l'intimée a demandé au courtier collaborateur I si les promettants acheteurs J et K voulaient bonifier leur promesse d'achat PA 73499 après lui avoir frauduleusement représenté

qu'elle avait reçu une promesse d'achat dont le montant offert était supérieur.

6. Entre les ou vers les 18 et 27 octobre 2021, (...) l'intimée a tenté de faire exclure (...) la garantie légale de qualité de la transaction de vente après que la promesse d'achat PA 73499 ait été acceptée, a remis l'immeuble sur le marché, et a menacé le courtier immobilier des acheteurs que son client vendeur ne se rendrait pas chez le notaire pour signer l'acte de vente si la garantie légale de qualité n'était pas exclue.

C) LA PROCÉDURE

[3] Suivant la parution d'un article dans La Presse le 17 mai 2023, intitulé « *Des offres bidons pour hausser les prix* », l'OACIQ ouvre une enquête concernant l'intimée.

[4] Le 25 mai 2023, le plaignant dépose une plainte contre l'intimée accompagnée d'une demande de suspension provisoire.

[5] Le 19 juillet 2023, le permis de l'intimée fait l'objet d'une suspension provisoire.

[6] Le 19 janvier 2024, à la suite de six jours d'audition, répartis entre les 25 septembre et le 4 octobre 2023, le Comité déclare l'intimée coupable des chefs 1, 2, 2.1, 3, 5 et 6 de la plainte remodifiée portée contre elle.

[7] Le 29 avril 2024, les parties ont procédé devant le Comité à leurs représentations respectives sur sanction. Le Comité a pris le tout en délibéré et rend maintenant sa décision.

[8] À cet égard, les parties demandent au Comité d'imposer à l'intimée les sanctions suivantes :

Plaignant

- Pour les chefs 1, 2, 2.1 et 5, une révocation de son permis de pratique et une suspension permanente de son droit d'exercer sa profession de courtier immobilier, plus une amende de 50 000 \$ sur chaque chef, pour un total de 200 000 \$;
- Pour le chef 3, une révocation de son permis de pratique et une suspension permanente de son droit d'exercer sa profession de courtier immobilier, plus une amende de 50 000 \$;
- Pour le chef 6, une révocation de son permis de pratique et une suspension permanente de son droit d'exercer sa profession de courtier immobilier, plus une amende de 10 000 \$;

[9] Le plaignant ajoute que, compte tenu de l'ensemble de l'œuvre, le Comité pourrait imposer à l'intimée des révocations de permis et des suspensions permanentes pour chacun des chefs d'infraction contenues à la plainte portée contre l'intimée, et ce, indépendamment de la gravité moindre de certains chefs.

[10] Il explique enfin que les amendes ajoutées aux périodes de suspension sont nécessaires pour s'assurer que l'intimée aura une véritable sanction.

Intimée

[11] Quant à l'intimée, il suggère plutôt des périodes de suspension sans amende, lesquelles deviendraient alors punitives pour sa cliente.

[12] À cet égard, il suggère :

- Pour le chef 1, 2 et 2.1 une période de suspension de dix ans, à être purgée de façon concurrente;
- Pour le chef 3, une période de suspension de 30 jours à être purgée de façon concurrente avec la période de suspension imposée pour les chefs 1, 2 et 2.1;
- Pour le chef 5, une période de suspension de 30 jours à être purgée de façon concurrente avec la période de suspension imposée pour les chefs 1, 2 et 2.1;
- Pour le chef 6, une période de suspension de 90 jours à être purgée de façon concurrente avec la période de suspension imposée pour les chefs 1, 2 et 2.1;

D) QUESTION EN LITIGE

[13] Quelles sanctions doit imposer le Comité à l'intimée sur chacun des chefs 1, 2, 2.1, 3, 5 et 6 de la plainte portée contre elle?

E) CONTEXTE

[14] Les six chefs d'infraction contenus dans la plainte portent sur quatre immeubles différents.

[15] Voici un bref résumé des faits saillants pour chacun des immeubles en question :

- **Immeuble 1**

[16] Le 28 janvier 2022, l'intimée signe un deuxième contrat de courtage-vente pour l'immeuble, établissant le prix de vente à 399 700 \$.

[17] Le 22 février 2022 à 13h14, les acheteurs M.L. et M.M.A.L. signent une promesse d'achat au montant de 410 000 \$ par l'entremise de leur courtier, et ce, après s'être assuré qu'il n'y avait aucune autre promesse d'achat. Le courtier des promettants acheteurs informe alors l'intimée que ses clients sont prêts à bonifier leur offre.

[18] Le 22 février 2022 à 16h56, à la demande de l'intimée, son courtier collaborateur, M. Fortin, incite sa conjointe de l'époque, V.D. à signer une promesse d'achat au montant de

370 000 \$ pour cet immeuble en la rassurant que cette offre ne serait jamais acceptée considérant son très bas prix. Il indique également une fausse date de visite.

[19] À cet égard, V.D. n'a jamais eu quel qu'intérêt que ce soit pour acheter cet immeuble, lequel elle n'a d'ailleurs jamais visité. Étant sous pression de la part de son conjoint et considérant les représentations de ce dernier, elle signe finalement la promesse d'achat.

[20] En effet, lors de son témoignage, V.D. indique que :

- C'est son conjoint de l'époque, M. Fortin qui lui a demandé de l'aider dans une transaction, ce qu'elle aurait d'abord refusé puisque ça allait à l'encontre de ses valeurs;
- Sans trop comprendre ce qu'il lui demandait, ça lui semblait être une tactique;
- Malgré son impression que ce n'était pas gentil, elle finit quand même par signer l'offre;
- Suivant la publication de l'article de la Presse, elle a reçu « *une tonne* » d'appels lui mentionnant qu'elle allait perdre son emploi puisqu'elle avait commis une « *infraction criminelle* ».

[21] Le courtier des acheteurs est alors informé par l'intimée qu'une autre promesse d'achat a été déposée et, suivant cette information, ses clients décident de bonifier leur promesse d'achat de 40 000 \$ et offrent ainsi la somme de 450 000 \$.

[22] Le promettant acheteur, lors de son témoignage, apprend au Comité que :

- Le 40 000 \$ de bonification représentait beaucoup pour lui;
- En apprenant du journaliste de la Presse qu'il y avait eu une offre bidon, il fut choqué de constater qu'il y avait eu de la corruption;
- Il aurait, en effet, payé 410 000 \$ s'il n'y avait pas eu de fraude de la part de l'intimée et de son collaborateur;
- Même son courtier, une fois informé du montant de l'autre offre, a constaté une énorme différence d'avec son offre initiale.

[23] Le Comité, dans sa décision sur culpabilité, énonce que :

[202] Pour ces raisons, le Comité accorde peu de crédibilité aux témoignages de M. Fortin et de l'intimée surtout en regard de la question qui nous concerne, soit tous les faits relatifs à la deuxième offre, soit celle de Mme V.D. datée du 22 février 2022 à 16h56¹.

(...)

[205] Pour le Comité, vu qu'il était évident que l'offre de 370 000 \$ présentée par M. Fortin, au nom de sa conjointe de l'époque, n'avait aucune chance

1 Pièce P-11;

d'être acceptée par les vendeurs, il est clair que celle-ci n'a servi qu'à faire monter artificiellement les enchères.

[206] D'ailleurs, étrangement, cette promesse d'achat n'était pas dans les dossiers de l'Agence et le plaignant a dû en obtenir une copie par l'entremise du système de gestion électronique des documents (GED)

[207] Le Comité ajoute que l'intimée a participé à un acte, en matière immobilière, qui est illégal et qui porte préjudice tant à ses clients, aux clients-acheteurs, au public et à la profession.

(...)

[212] Pour le Comité, il ne fait aucun doute que l'intimée a participé au stratagème frauduleux visant à inciter les acheteurs, M. L.M. à bonifier leur promesse d'achat initiale en soumettant une promesse d'achat bidon aux vendeurs.

- **Immeuble 2**

[24] Le 1^{er} juin 2022, les vendeurs confient à l'intimée un contrat de courtage exclusif pour la vente d'un immeuble qui prévoit une mise en marché de 549 700 \$.

[25] Le 5 juin 2022, l'immeuble est visité par deux courtiers dont les clients semblaient intéressés. Un seul des deux présentera une offre.

[26] Le 6 juin 2022, le client du courtier M. F-A. R. dépose une offre au montant de 549 700 \$ avec une bonification possible au montant de 605 000 \$, laquelle sera déposée ultérieurement.

[27] L'intimée demande alors à son courtier collaborateur, M. Fortin, (courtier collaborateur) de lui trouver un autre acheteur.

[28] Le 6 juin 2022 à 16h28, un ami du courtier collaborateur signe une promesse d'achat par son intermédiaire au montant de 500 000 \$.

[29] Le 6 juin 2022 à 16h55, l'intimée envoie un ImmoContact au courtier collaborateur mentionnant « *nous avons reçu deux offres d'achat pour cette propriété* ».

[30] Au même moment, le courtier M. F-A. R. dépose une bonification à son offre initiale au montant de 605 000 \$.

[31] Le 7 juin 2022 à 6h12, l'intimée reçoit une promesse d'achat par l'entremise d'un autre courtier (A.P.) au montant de 607 000 \$.

[32] L'intimée suggère alors une bonification, mais le courtier collaborateur refuse et demande plutôt que les vendeurs fassent une contre-proposition.

[33] Les vendeurs font donc une contre-proposition au montant de 680 000 \$, laquelle est

refusée par les promettants acheteurs.

[34] Par la suite, le courtier A.P. prend connaissance de l'article de la Presse, fait le rapprochement avec cette transaction et décide de contacter ses clients parce qu'elle ne voulait pas que ces derniers pensent qu'elle faisait partie de cette magouille.

[35] Touchant à sa crédibilité et à celle des autres courtiers, A.P. procède également au dépôt d'une demande d'assistance auprès de l'OACIQ.

[36] Le Comité, dans sa décision sur culpabilité, conclut que :

[316] Cette offre d'achat « bidon » a atteint son objectif puisque les acheteurs ont bonifié leur promesse d'achat en raison de l'existence de cette deuxième offre.

[317] En effet, elle a eu comme conséquence immédiate d'entraîner la bonification de l'offre initiale au montant de 549 700 \$ à un montant de 605 000 \$.

- **Immeuble 3**

[37] Le 22 juin 2021, les vendeurs confient à l'agence Re/Max D'Ici un contrat de courtage exclusif pour la vente d'un immeuble qui prévoit une mise en marché à 749 000 \$.

[38] Le 29 juin 2021, le prix de vente est réduit à 639 000 \$.

[39] Le 4 juillet 2021 vers 14h25, l'intimée rédige pour les acheteurs une promesse d'achat au montant de 685 000 \$.

[40] Le même jour vers 16h54, les vendeurs font une contre-proposition aux potentiels acheteurs au montant de 700 000 \$, avec un délai de réponse pour le jour même à 17h30.

[41] Toujours le 4 juillet 2021 vers 19h46, l'intimée rédige une contre-proposition pour les acheteurs au montant de 692 500 \$, laquelle ne sera déposée qu'à 22h09.

[42] À 22h09 le même jour, l'intimée transmet un courriel au courtier des vendeurs excusant son retard, car elle s'est endormie.

[43] À 22h27, l'intimée envoie un ImmoContact au courtier des vendeurs mentionnant « je viens de te l'envoyer en retard. Pardon ».

[44] Le courtier des vendeurs informe alors l'intimée que d'autres courtiers étaient prêts à présenter une meilleure offre.

[45] Au lieu de dire la vérité à ses clients acheteurs, l'intimée leur ment en leur indiquant que les vendeurs voulaient maintenant plus d'argent, et ce, sans les informer que leur contre-proposition n'avait jamais été présentée aux vendeurs.

[46] En avant-midi, le 5 juillet 2021, l'intimée fait accepter à sa cliente une contre-proposition des vendeurs au montant de 700 000 \$.

[47] Au cours du mois de juillet 2021, les acheteurs procèdent à l'inspection de l'immeuble et, ce faisant, ils apprennent qu'ils ont payé 7 500 \$ de trop.

[48] Le 20 août 2021, la vente est conclue au montant de 700 000 \$.

[49] Le 23 juin 2022, l'intimée rembourse la somme de 7 500 \$ aux acheteurs afin de les compenser pour l'écart entre le prix payé et le prix offert, le tout en échange par ces derniers de n'intenter aucun recours et de ne déposer aucune plainte contre l'intimée.

[50] Le Comité, dans sa décision, retient les éléments suivants :

[418] En effet, les clients de l'intimée, qui ont payé plus cher leur immeuble à cause de la faute de cette dernière, ont finalement été compensés lors de la clôture de la transaction, en étant remboursés de la différence entre le prix payé en trop, soit d'une somme de 7 500 \$.

[419] Le seul reproche adressé à l'intimée dans ce scénario est le fait pour cette dernière de mentir à ses clients quant à la véritable raison de la majoration du prix d'achat.

[420] Il ressort de la preuve que, au lieu d'admettre de s'être endormie et d'avoir outrepassé le délai pour retourner le document de contre-proposition signé à 692 500 \$, l'intimée leur a représentée faussement que les vendeurs exigeaient plus d'argent, ce qui s'est avéré inexact.

- **Immeuble 4**

[51] Le 27 septembre 2021, un vendeur confie à l'intimée un contrat de courtage exclusif pour la vente d'un immeuble qui prévoit une mise en marché de 349 700 \$.

[52] Le vendeur veut vendre son immeuble sans garantie légale de qualité, mais aucune mention n'est inscrite à cet égard dans le contrat de courtage.

[53] Le 6 octobre 2021 à 14h19, un courtier (courtier collaborateur) rédige, pour ses clients, une promesse d'achat au montant de 390 000 \$.

[54] Dans les jours qui suivent, quatre autres promesses d'achat sont déposées, dont aucune est supérieure à la première.

[55] Suivant la réception de ces promesses d'achat, l'intimée a frauduleusement représenté au courtier collaborateur qu'elle avait reçu une meilleure offre que celle de ses acheteurs.

[56] Toujours le 6 octobre 2021 à 15h46, les promettants acheteurs bonifient leur offre à 405 000 \$, laquelle est acceptée par le vendeur à 16h42.

[57] Le 12 octobre 2021, à la suite de l'inspection de l'immeuble, le courtier collaborateur tente de négocier avec l'intimée une baisse du prix de vente.

[58] C'est alors que l'intimée lui mentionne que l'immeuble a été vendu sans garantie légale, et ce, bien que la promesse d'achat ait été acceptée sans l'exclusion de la garantie légale.

[59] Une entente survient pour réduire le prix de vente de 405 000 \$ à 402 000 \$ avec comme seul élément litigieux, cette fameuse garantie légale.

[60] L'intimée menace alors le courtier collaborateur de remettre l'immeuble en vente, ajoutant que son vendeur ne se présentera pas chez le notaire pour la signature de l'acte.

[61] Le 25 octobre 2012 à 9h08, l'intimée envoie un ImmoContact au courtier collaborateur lui demandant si ses clients accepteraient d'enlever la garantie légale et de bénéficier plutôt de la garantie intégrité, ce à quoi, le courtier collaborateur lui répond, à 13h04 le même jour, que « *la vente est conclue à 402 000 \$ avec la garantie légale et il n'y aura aucun changement que ce soit à l'offre d'achat* ».

[62] Dans les jours qui suivent, les parties s'entendent et signent un formulaire de modifications pour confirmer la réduction de prix à 402 000 \$ en raison de problèmes soulevés lors de l'inspection et faisant état également que l'immeuble, bien que vendu avec garantie légale, aucune poursuite ne serait intentée sur les éléments soulevés dans le rapport d'expertise, ce que tous ont accepté.

[63] Le 13 décembre 2021, l'acte de vente est signé au prix de 402 000 \$.

[64] Dans sa décision sur culpabilité, le Comité écrit :

[519] Or, il appert que cette « soi-disant » meilleure offre n'existe pas et que la promesse d'achat déposée par les clients du courtier collaborateur, au montant de 390 000 \$ était déjà la meilleure offre que l'intimée avait reçue pour cette propriété.

[520] Ce faisant, l'intimée a contrevenu à ses devoirs déontologiques en participant à un acte, non seulement illégal, mais qui porte préjudice aux clients acheteurs qui ont bonifié, sans raison, leur offre initiale de 390 000 \$ jusqu'à 405 000 \$ et subséquemment réduite à la somme de 502 000 \$.

[521] En effet, la manœuvre masquée de l'intimée, agissant ainsi de façon malhonnête, pour tenter de faire majorer une offre déjà élevée, constitue un geste fort répréhensible pour une professionnelle.

(...)

[545] Après avoir entendu et analysé toute la preuve, tant documentaire que testimoniale, le Comité en vient à la conclusion que l'intimée a tenté de faire exclure la garantie légale de qualité de la transaction de vente après que la promesse d'achat ait été acceptée, a remis l'immeuble sur le marché et a

menacé le courtier immobilier des acheteurs que son client vendeur ne se rendrait pas chez le notaire pour signer l'acte de vente si la garantie légale de qualité n'était pas exclue.

F) LA PREUVE

• Le plaignant

[65] Au soutien de la preuve sur sanction, le plaignant limite sa preuve au dépôt, avec le consentement de l'intimée, des pièces suivantes :

PS-1. Une lettre d'avertissement² datée du 26 septembre 2017 adressée par l'OACIQ à l'intimée, lui reprochant d'avoir sollicité un client, lequel travaillait déjà avec un autre courtier.

PS-2. Une lettre d'avertissement³ adressée par l'OACIQ à l'intimée, datée du 10 août 2018 lui reprochant d'avoir visité un immeuble sans avoir obtenu, au préalable, la permission du courtier inscrit.

PS-3. Une lettre d'avertissement⁴ adressée par l'OACIQ à l'intimée, datée du 15 mai 2019, lui reprochant d'avoir procédé à la mise en marché d'un immeuble sans avoir effectué la publication sur Centris.

PS-4. Question de publicité (11 février 2022).

PS-5. Revue de presse des 15 mai 2023 et du 21 février 2024.

PS-6. Quatre-vingt-neuf (89) demandes d'assistances adressées à l'OACIQ dont une seule fait l'objet d'une plainte disciplinaire.

PS-7. Depuis le dépôt de la première plainte, une deuxième plainte est déposée contre l'intimée le 22 février 2024 sous le numéro 33-24-2519 comportant trois chefs d'infraction dont deux des trois chefs concernent quatre immeubles, dont le procès fixé au mois de septembre ou octobre 2024.

• L'intimée

[66] Quant à l'intimée, elle se présente à l'audience par visioconférence expliquant qu'elle devait s'occuper de son bébé naissant.

[67] En effet, bien qu'informé, quelques mois auparavant, d'une telle possibilité, le Comité n'a jamais été saisi d'une demande formelle de son procureur pour obtenir l'autorisation pour sa cliente, de se présenter à son audience sur sanction par visioconférence.

[68] Malgré ce fait, après s'être enquis de la nature de la preuve de l'intimée, laquelle serait limitée à la seule preuve documentaire du plaignant et après s'être assuré qu'aucun

2 Pièce PS-1;

3 Pièce PS-2;

4 Pièce PS-2;

témoin, incluant l'intimée, ne témoignerait au soutien de son argumentation éventuelle et que le plaignant n'entendait pas non plus faire témoigner l'intimée, le Comité accepta que l'intimée se présente et assiste à l'audition sur sanction par visioconférence, ce que fit l'intimée, sans jamais intervenir d'aucune façon.

[69] Ainsi, la partie intimée déclare n'avoir aucune preuve documentaire ou testimoniale sur sanction à présenter.

G) REPRÉSENTATION DES PARTIES

• Le plaignant

[70] Le plaignant rappelle d'abord que depuis l'obtention de son permis de courtier en immobilier, un total de 89 demandes d'assistance ont été adressées à l'OACIQ concernant l'intimée :

- De ces 89 demandes d'assistance, 12 concernent des fausses représentations, 58 remettent en question la véracité de la surenchère ou faisant état d'une crainte qu'il y ait une promesse d'achat « bidon » et 19 autres concernent différents autres sujets⁵.

[71] Depuis 2017, seulement quatre ans après son admission, le plaignant a répertorié quatre dossiers différents dans lesquels l'intimée s'est vu transmettre des lettres d'avertissement.

[72] En effet, entre 2017 et 2019, l'intimée a reçu trois lettres d'avertissements différentes pour avoir sollicité un client déjà représenté par un autre courtier (2017), pour avoir visité un immeuble sans autorisation préalable (2018) et pour avoir mis en marché un immeuble sans avoir effectué la publication sur Centris (2019).

[73] En 2022, l'intimée reçoit une lettre d'avertissement pour une question de publicité.

[74] En 2023 et 2024, deux plaintes disciplinaires sont déposées contre elle, dont la première porte le numéro 33-23-2471 dont le Comité est actuellement saisi et une plus récente, numéro 33-24-2519 pour laquelle une date d'audition est fixée au mois d'octobre prochain.

[75] Le plaignant porte par la suite son argument sur la gravité des infractions, sur les critères objectifs, propres aux infractions, et sur les facteurs subjectifs, propres au professionnel, pour conclure que :

- L'intimée a été reconnue coupable d'infractions qui :
 - Mettre en péril la protection du public et la confiance que celui-ci a

5 Pièce PS-6;

envers la profession de courtier immobilier;

- Frappent de plein fouet l'image de la profession et remet en question la probité de tous les courtiers et leur intégrité;
- Portent atteinte à l'intégrité et à la dignité de la profession;
- Sont au cœur de l'exercice de la profession de courtier immobilier;
- Touche la probité, la transparence, l'honnêteté du courtier immobilier;
- Ont tout entraîné des conséquences sur le public et les courtiers immobiliers.

[76] Le plaignant se croit ainsi justifié de croire que la protection du public est compromise si l'intimée conserve son droit d'exercer la profession ou tente d'y retourner ultérieurement.

[77] Il considère qu'une sanction exemplaire et dissuasive doit être imposée afin de dissuader les courtiers immobiliers qui seraient tentés de répéter le stratagème de l'intimée.

[78] Enfin, elle considère que la sanction imposée doit permettre au public de conserver la confiance envers la profession de courtier immobilier et de croire encore que ce sont des professionnels en qui ils peuvent se fier dans le cadre d'une transaction immobilière peu importe l'état du marché et enfin, que la profession retrouve ses lettres de noblesse.

[79] Pour ces raisons, le plaignant considère que l'intimé ne peut, dans le futur, conserver le privilège d'être courtier immobilier et doit, en conséquence, voir son permis de pratique révoquée.

L'intimée

[80] Pour l'intimée, le Comité doit éviter de la punir en lui imposant des amendes en sus des périodes de suspension qu'elle-même suggère.

[81] Elle considère, en effet, que des amendes ajoutées aux périodes de suspension deviendraient punitives pour le professionnel, et ce, à moins que cette dernière soit sur le bord de la retraite, ce qui n'est pas le cas en l'instance.

[82] Quant à l'absence de remords de sa part, elle explique avoir donné comme mandat à son avocat de présenter des sanctions qui sont en soi très sévères, soit des périodes de suspension atteignant dix ans et que cela inclue implicitement qu'elle regrette ce qu'elle a fait.

[83] L'intimée considère qu'elle a pleinement collaboré avec le plaignant, et ce, de différentes façons, notamment :

- Lors de la demande du plaignant en suspension provisoire, en acceptant de signer un engagement de ne pas travailler avant la prochaine date d'audition;

- En s'en remettant à la décision du Comité quant aux chefs 2.1, 3, 5 et 6 de la plainte telle que modifiée portée contre elle;
- Contrairement à d'autres dossiers dans lesquels les courtiers fautifs se sont beaucoup enrichis (*Affaire Le Pailleur*⁶), elle a tiré peu de profit des manquements qui lui sont reprochés;
- Revenant au chef 3 dans lequel il lui est reproché de s'être endormi alors qu'elle devait transmettre un document sans délai, elle explique qu'elle a remboursé le montant de la perte monétaire subie par ses clients;
- Enfin, elle ajoute que toute la médiatisation qui a entouré cette affaire doit être considérée comme un facteur atténuant.

H) ANALYSE ET DÉCISION

PRINCIPES GÉNÉRAUX

[84] Tel qu'établi par la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*⁷, la sanction doit atteindre les objectifs suivants :

- Au premier plan, la protection du public; et
- Ensuite, la dissuasion du professionnel de récidiver; et
- L'exemplarité à l'égard des membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables; et
- En toute fin, le droit du professionnel visé d'exercer sa profession.

[85] Il est bien reconnu que la protection du public vienne en premier lieu⁸.

[86] La sanction n'a pas pour but de punir le professionnel, mais plutôt d'assurer la protection du public⁹.

[87] En effet, dans la décision *Sierra*¹⁰, voici comment s'exprime le Tribunal des professions :

En matière disciplinaire, le principe jurisprudentiel établissant que la sanction ne doit pas être punitive signifie que les mesures prises ne doivent pas uniquement sanctionner un comportement fautif, mais veiller à ce que ce comportement ne se reproduise plus, dans un esprit de maintien des normes professionnelles propres à chaque discipline et, par le fait même, participer à assurer la protection du public.

Un conseil de discipline ne sanctionne pas d'abord une faute disciplinaire,

6 *OACIQ c. Le Pailleur*, 2023, CanLII, 18486 (QC OACIQ);

7 *Pigeon c. Daigneault*, 2023 CanLII 32934 (QC CA); voir également *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178;

8 *Chevalier c. Infirmières et infirmiers (Ordre professionnel des)*, 2005 QCTO 137 (CanLII); Voir également *Néron c. Médecins (ordre professionnel des)*, 2015 QCTP 31 (CanLII);

9 *Mercure c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 56 (CanLII);

10 *Sierra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2 (CanLII);

mais plutôt un professionnel ayant contrevenu à certaines règles en posant certains gestes précis. L'analyse doit donc porter sur les faits particuliers de l'affaire et sur le professionnel à sanctionner.

[88] Il est toujours nécessaire de s'intéresser d'abord à l'infraction, tel que d'ailleurs souligné dans la décision de la Cour d'appel, dans l'affaire *Marston*¹¹ dans laquelle il est écrit :

La Cour d'appel du Québec vient d'affirmer que les facteurs subjectifs doivent être utilisés avec soin. On ne doit pas leur accorder une importance telle qu'ils prévalent sur la gravité objective de l'infraction. En effet, la gravité objective d'une faute ne devrait être subsumée au profit des facteurs relevant de la personnalité du professionnel.

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

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

[91] 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'infraction¹².

[92] Finalement, tel que souligné par le Tribunal des professions dans l'affaire *Chbeir*¹³, se fondant alors sur l'arrêt *Lacasse*¹⁴ de la Cour suprême, les fourchettes des sanctions ne sont pas des carcans, mais plutôt des outils visant à favoriser l'harmonisation des sanctions.

Analyse

▪ Facteurs objectifs

[93] Les infractions reprochées à l'intimée comportent une gravité extrêmement élevée, en ce qui :

- En principe, le titulaire de permis ne doit ni abuser de la bonne foi d'un autre titulaire de permis, ni user de procédés déloyaux envers celui-ci, ni chercher à obtenir un avantage indu à son encontre. En « mode collaboration » la bonne foi doit toujours gouverner le comportement des parties, ce qui n'a pas été le cas dans ces transactions;

11 *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 (QCCA) 2178 (CanLII);

12 *Oaciq C. Patry*, 2013 CanLII 47258 (QC OACIQ);

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

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

- En effet, la collaboration entre les titulaires de permis est la pierre angulaire de l'exercice du courtage immobilier. Les courtiers doivent avoir confiance les uns envers les autres. Elle est à ce point essentielle que le législateur a jugé nécessaire de l'encadrer dans la *Loi sur le courtage immobilier* et ses règlements;
- Les infractions commises par l'intimée sont des manœuvres malhonnêtes, des gestes frauduleux et illégaux;
- Les infractions commises par l'intimée démontrent une attitude et des gestes qui déconsidèrent l'honneur et la dignité du courtage immobilier et comportent un niveau de gravité tel qu'il porte atteinte à l'image ainsi qu'à l'intégrité de la profession;
- Les infractions commises par l'intimée portent gravement atteinte à l'image de la profession et entachent le lien de confiance entre celle-ci et le public;
- Les infractions commises par l'intimée portent préjudice au public et à la profession;
- L'intimée ment au public et aux courtiers immobiliers avec lesquels elle transige afin de faussement créer une surenchère pour ses propres fins personnelles. Elle fait ainsi complètement abstraction de ses obligations déontologiques en usant de manœuvres déloyales et en abusant de la bonne foi du public et des autres courtiers;
- Elles ont donné lieu à la suspension provisoire de l'intimée;
- Elles ont également entraîné le licenciement de l'intimée de son agence, et ce, en raison de son comportement frauduleux;
- Les infractions reprochées à l'intimée ont mis en péril la protection du public;
 - En effet, les infractions commises par l'intimée mettent en péril la protection du public. Elle a utilisé à son avantage la réglementation la gouvernant alors que celle-ci est mise en place pour protéger le public;
 - Alors que le marché est en pleine effervescence, l'intimée n'a aucune probité et fabrique des promesses d'achat bidon afin de créer artificiellement une surenchère pour mousser sa publicité, laisser croire qu'elle est performante et peut vendre au-delà du prix demandé;
 - L'intimée implique, à leur insu, les vendeurs et abuse de leur confiance pour parvenir à ses fins;
- Les infractions reprochées ont un impact sur la confiance du public envers la profession de courtier immobilier;
 - Les infractions commises par les intimés brisent la confiance que le public accorde envers les courtiers immobiliers. Le public doute maintenant qu'il fait affaire avec des professionnels de l'immobilier dignes de confiance, crédibles, intègres et honnêtes;
- Les infractions reprochées à l'intimée ont un impact sur l'image de la profession;

- En effet, ce sont tous les courtiers immobiliers qui sont touchés par les infractions reprochées à l'intimée;
- En effet, la couverture médiatique de la présente affaire ne peut que confirmer que l'image de la profession est grandement atteinte;
- Qu'il suffise de se rappeler les nombreux articles de journaux sur le sujet de la présente affaire;
- Les infractions reprochées ont des conséquences sérieuses sur le devoir de collaboration;
 - L'intimé n'a pas respecté les principes fondamentaux qui doivent gouverner les relations entre les courtiers, soit la collaboration et la confiance. Sachant que le marché immobilier était en pleine effervescence, elle a volontairement et frauduleusement induit en erreur les courtiers collaborateurs dans le seul but de faire augmenter les surenchères;
 - L'intimée a mis en place des stratagèmes frauduleux afin d'inciter les acheteurs à bonifier leurs promesses d'achat. Les courtiers des acheteurs ont été induits en erreur par l'intimée et leurs clients ont indûment subi des pertes monétaires;
 - C'est tous les courtiers immobiliers qui sont touchés par les gestes frauduleux de l'intimée;
- Le caractère répétitif des infractions;
 - Deux transactions dans lesquelles il y a eu des promesses d'achat « bidon »;
 - Toutes des infractions qui touchent la manipulation du prix de vente ou dans lesquelles il y a des fausses représentations;
- Le caractère prémédité des infractions commises;
 - Volonté, consciente de transgresser la règle;
 - Existence d'un scénario orchestré;
 - Tant les promesses d'achat « bidon » que les fausses représentations n'avaient comme seul but de faire monter les enchères, et ce, afin notamment de faire mousser leur publicité;
- Les infractions reprochées ont eu un impact sur le marché immobilier;
 - Impact sur les comparables, ceux-ci sont faussement augmentés puisque les prix ont été artificiellement gonflés;
 - Impact sur la confiance que les institutions prêteuses accordent aux courtiers immobiliers – semblable à un gonflement ;
 - Impact pour la revente des immeubles par les vendeurs actuels;

▪ Facteurs subjectifs

Atténuant

[94] Aucun antécédent disciplinaire.

Aggravant

[95] Titulaire d'un permis depuis 2013, elle avait, lors des infractions de près de 10 ans d'expérience, avec plus de 300 transactions en 2021 et 2022.

[96] Les différents avertissements de l'OACIQ en cours de carrière :

- En 2017, pour avoir sollicité un propriétaire qui avait déjà un contrat de courtage vente avec un autre courtier¹⁵;
- En 2018, pour avoir fait visiter un immeuble avant d'avoir obtenu une autorisation préalable du courtier vendeur¹⁶;
- En 2019, pour avoir débuté la mise en marché d'un immeuble avant que l'immeuble soit sur Centris¹⁷;
- En 2022, pour avoir laissé croire qu'elle détenait un titre de spécialiste sur des cartons publicitaires et sur une publicité d'abribus¹⁸;
 - Ces avertissements sont pertinents en matière de sanction pour comprendre le cheminement du professionnel¹⁹.

[97] L'intimée était, au moment des infractions, une des vedettes de l'émission NO 1, courtier connu, très populaire et très visible.

[98] L'intimée, selon la preuve, n'avait aucun problème pour parvenir à ses fins.

[99] Advenant le retour de l'intimée à la pratique, le risque de récidive est toujours présent.

[100] En effet, depuis le dépôt de la présente plainte, une nouvelle plainte a été déposée contre l'intimée, portant le numéro 33-23-2519, comportant trois chefs d'infractions, notamment :

- Convenu de retirer une rétribution établie en fonction de la différence entre le prix indiqué sur le contrat de courtage vente et celui accepté par l'acheteur;
- Mise en place d'un stratagème pour susciter une surenchère en mettant 4 immeubles en vente à des prix de mise en marché trop bas;
- Fausses représentations concernant 8 immeubles pour faire bonifier les offres d'acheteurs alors qu'elles étaient déjà les plus élevées;

15 Pièce PS-1;

16 Pièce PS-2;

17 Pièce PS-4;

18 Pièce PS-5;

19 *Morris c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2017 QCTP 44 (CanLII). Voir également *Pomerleau c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2015 QCTP 33 (CanLII);

- Élément que l'on peut certes considérer tout en notant la portée limitée de cette preuve puisque l'intimée est présumée innocente des gestes reprochés, et ce, jusqu'à preuve du contraire²⁰.

[101] Enfin, malgré l'argumentation de l'intimée voulant que certains de ses gestes doivent être interprétés comme l'expression de remords, le Comité n'est pas en accord avec cette prétention et ne peut que constater une absence totale de preuve de quelque remords ou de repentir que ce soit une absence de preuve de mesures mises en place pour une réhabilitation éventuelle.

[102] En effet, le Comité note que l'intimée n'a exprimé aucun remords et n'a aucun repentir. Il conclut que cette dernière est malhonnête et qu'elle ne fait pas preuve de probité et de dignité.

[103] Le Comité ne voit là qu'une absence d'une volonté de s'amender et de se remettre en question.

La jurisprudence

▪ Plaignant

[104] Le plaignant réclame l'imposition d'une révocation de permis et d'une suspension permanente de son permis avec différentes amendes, et ce, sur chacun des six chefs de la plainte.

[105] À cet égard, il nous soumet des causes dans lesquelles les sanctions imposées sont de cette nature.

[106] En effet, dans l'affaire *Bortan*²¹ de 2015, le Comité de discipline de l'OACIQ imposa à l'intimée une révocation de son permis sur chacun des six chefs de la plainte portée contre elle.

[107] Dans cette affaire, l'intimée a été déclarée coupable de plusieurs fautes graves, incluant, entre autres, de fausses représentations au niveau d'une demande de financement pour un client, de signature de documents à titre de témoin pour un vendeur qui n'était pas le signataire, en modifiant le prix de vente de plusieurs immeubles sans aucune autorisation écrite du propriétaire et en faisant de fausses déclarations au syndic dans le cadre d'une enquête.

[108] Ainsi, le Comité, s'inspirant du jugement de la Cour d'appel dans l'affaire *Chénard c. Michalakopoulos*²², peut décider d'imposer une même sanction pour chacun des chefs de la plainte, et ce, compte tenu de l'ensemble des facteurs propres au dossier.

[109] Voici comment s'exprime le Comité sur cette question :

²⁰ *Duquette c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2011 QCTP 176 (CanLII);

²¹ *OACIQ c. Bortan*, 2015 CanLII 19175 (QC OACIQ);

²² *Chénard c. Mikalakopoulos*, 2014 QCCA 2189;

23. Comment imposer à une telle personne une sanction faite sur mesure, calquée uniquement sur les infractions dont elle a été reconnue coupable, alors que tout démontre qu'elle constitue un danger très grave pour la protection du public.

24. La réponse se situe dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault* déjà cité, là où la Cour d'appel nous dit que le critère le plus important quant à la sanction est la protection du public; la fonction première de tout le système disciplinaire est de protéger le public et non pas de nuire ou punir le professionnel; or, lorsqu'un Comité de discipline est convaincu qu'en présence d'un professionnel le public est à risque, et ici à haut risque, pour le protéger, et non pour punir le professionnel, il faut s'assurer que celui-ci ne puisse plus pratiquer;

(...)

29. En d'autres mots, peut-on qualifier « **l'ensemble de l'œuvre** » pour reprendre une expression qui image bien ce à quoi les décideurs peuvent être confrontés lorsque vient le temps d'établir la sanction juste et appropriée; le Comité croit qu'une réponse positive doit être apportée à ce questionnement; le principe de la globalité de la sanction, s'il peut jouer en faveur du professionnel dans les cas qui s'y prêtent, peut certes jouer en faveur du public pour assurer sa protection;

(...)

31. Dans l'étape de l'individualisation de la sanction, tout pousse vers une sanction qui va assurer une protection maximale du public; l'intimée ne doit pas revenir à la pratique du courtage immobilier;

[110] En 2021, dans l'affaire *Boily*²³, il est reproché à l'intimé d'avoir commis plusieurs manquements pour réussir ses stratagèmes, notamment :

- Permis qu'une autre personne signe des documents en lieu et place des intervenants à la transaction afin de conclure une vente;
- Caché des informations défavorables pertinentes quant aux immeubles visés;
- Fait signer des documents aux différents intervenants n'indiquant pas le réel prix de vente des immeubles afin de frauder les institutions financières impliquées afin d'obtenir un financement plus élevé;
- Caché des documents transactionnels à l'agence immobilière à laquelle il était rattaché;
- Utilisé des prête-noms afin d'induire encore une fois des institutions financières en erreur;
- Transmis ou permis que des faux documents soient transmis aux institutions financières dans le cadre de demandes de prêts hypothécaires;
- Perçu des sommes d'argent afin de faire exécuter des travaux, sans

23 *OACIQ c. Boily*, 2021 QCCQ 1 (CanLII);

jamais procéder à ceux-ci;

- Pour chacune des transactions, M. Boily utilise son titre de courtier immobilier et ses connaissances afin de parvenir à ses fins et a une volonté claire de transgresser la norme déontologique.

[111] Un total de 18 chefs portant sur trois immeubles différents pour lesquels la Cour du Québec, en appel de la décision du Comité, qui a imposé sept ans de suspension de permis considérant la possibilité de réhabilitation de l'intimée, impose une révocation du permis et interdit toute demande de délivrance de permis.

[112] Voici comment s'exprime la Cour du Québec :

38. Compte tenu des constatations extrêmement sévères que fait le Comité de discipline dans la décision sur sanction quant au désintérêt total pour l'exercice de la profession de l'intimé, son absence complète de probité, qu'il n'a aucun respect pour la vérité, de la nature hautement répréhensible des infractions et son mépris pour les institutions de l'OACIQ, une sanction sévère s'impose. En outre, le caractère répétitif des gestes reprochés, son manque de collaboration, les conséquences graves pour les victimes des gestes commis par l'intimé, et enfin, le fait que ces gestes portent ombrage à l'ensemble de la profession militent également en ce sens.

39. La preuve non contredite devant le Comité établit que la réintégration de l'intimé dans la profession n'est pas souhaitable et irait à l'encontre du critère de la protection du public.

40. Eu égard à la gravité de ces gestes et la jurisprudence du Comité en semblable matière, une révocation permanente du permis de courtier immobilier de l'intimé s'impose puisque c'est la seule sanction qui pourra adéquatement protéger le public.

[113] Dans l'affaire *Fecteau*²⁴, le Comité impose à l'intimé une suspension permanente de son permis de courtier après l'avoir déclaré coupable de plusieurs infractions regroupées dans un seul chef d'infraction, soit :

- D'avoir laissé un potentiel acheteur construire un immeuble sur un terrain qui lui appartenait en l'absence d'une entente relativement à la vente dudit terrain;
- Pour avoir vendu l'immeuble en question à un tiers, et ce, sans jamais remettre au potentiel acheteur leur part de la vente.

[114] Dans sa décision, le Comité note que l'intimé n'a exprimé aucun remords et n'a aucun repentir. Il conclut que ce dernier n'a pas les qualités essentielles pour œuvrer dans le domaine du courtage immobilier, qu'il est malhonnête, qu'il ne fait pas preuve de probité et de dignité et qu'il ne rencontre pas la norme. En conséquence, sa suspension permanente est nécessaire pour protéger le public.

24 OACIQ c. *Fecteau*, 2018 CanLII 73090 (QC OACIQ);

[115] Dans l'affaire *Siméon*²⁵, malgré une recommandation conjointe sur sanction prévoyant des suspensions concurrentes de dix ans sur quatre chefs, laquelle fut refusée par le Comité, l'intimé se voit imposer une suspension permanente sur chaque chef de la plainte.

[116] Dans cette affaire, l'intimé était accusé d'avoir conseillé et encouragé la fabrication et l'utilisation de faux documents au soutien de demandes de prêt précédant la signature de quatre actes de vente distincts.

[117] Dans sa décision sur sanction, le Comité réfère à la cause de *Ho*²⁶ dans laquelle un courtier a été condamné à des infractions touchant six propriétés pour lesquelles elle avait omis d'indiquer l'existence antérieure de culture de cannabis.

[118] Dans cette dernière cause, après que l'intimé a été radié provisoirement, les parties présentent une recommandation conjointe prévoyant une suspension temporaire d'une durée de dix ans, laquelle est refusée par le Comité.

[119] Voici comment s'exprime le Comité sur la question :

[10] La recommandation commune de trois suspensions concurrentes de dix ans ne manque pas d'étonner, puisqu'elles s'éloignent des paramètres établis dans les affaires *Fung*, *Vuong* et *Bouchard* qui ont mené à des suspensions permanentes.

[11] L'agent immobilier a un champ d'activités exclusif, ce qui comporte des obligations strictes d'honnêteté et de compétence professionnelle.

[12] Les circonstances particulières de la présente affaire démontrent pourtant que l'intimée a joint la profession dans le dessein de se spécialiser dans le recyclage des maisons de culture de cannabis, recrutant les inscriptions de la clientèle asiatique et, de surcroît, en laissant ses coordonnées aux fournisseurs d'équipements reliés à la culture de cannabis.

(...)

[16] Ses tentatives d'explications afin de justifier son ignorance des opérations illicites menées par ses proches amenuisent grandement l'effet atténuant de l'enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité. Ses tentatives d'explications devant le Bureau du syndic et son refus d'aviser les acheteurs pressentis démontrent le manque flagrant de respect des règlements, des règles d'éthique et de l'organisme chargé de leur application.

[17] Son plaidoyer de culpabilité n'est qu'une illustration qu'elle ne pouvait plus nier l'indéfendable et ne fait aucunement montre de quelque remords ou possibilité de réhabilitation, d'autant plus que l'intimée n'était pas présente lors de l'audition sur sentence.

(...)

[22] L'image de la profession est gravement atteinte du fait que les agents,

25 *OACIQ c. Siméon*, 2011 CanLII 99748 (QC OACIQ);

26 *ACAIQ C. Ho*, cause portant le numéro 33-06-0949;

en qui le public est en droit de s'attendre à ce qu'ils agissent en professionnels, choisissent de joindre les rangs de la profession pour favoriser les intérêts d'opérations criminelles et leurs propres intérêts. Malheureusement, l'intimée est devenue agente pour les mauvaises raisons. Son dossier peu reluisant en une si courte période et le contexte socioculturel décrit par son procureur laissent peu d'espoir que l'intimée ne se réhabilite.

[23] L'agent immobilier doit comprendre qu'il fait partie d'un organisme voué à la protection du public et qu'il ne peut y entrer pour prêter son permis à des desseins illicites.

[24] Dans ce cas précis, l'exemplarité est le critère à favoriser. L'image de la profession serait ternie qu'il soit loisible à l'intimée de pouvoir, à nouveau, solliciter ce privilège, dans dix ans.

[25] Le Comité ne voit aucune raison de différer du résultat dans les affaires *Vuong, Fung et Bouchard*. La profession ne peut accepter qu'un agent s'y joigne dans le dessein de prêter son concours aux organisations criminelles. La protection du public nécessite la suspension permanente du certificat d'agent immobilier de l'intimée.

[120] Revenant au dossier de *Siméon*, objectivement, les infractions pour lesquelles l'intimé a été reconnu coupable sont très graves. Il a conseillé et encouragé la fabrication et l'utilisation de faux documents au soutien de quatre (4) demandes de prêts hypothécaires. En conclusion, le Comité écrit :

[50] Après une étude attentive de la décision sur culpabilité et de la jurisprudence soumise, le Comité en vient à la conclusion que cet intimé ne possède pas les qualités morales énoncées aux Règles de déontologie de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec. Le Comité ne voit pas non plus comment il pourrait justifier au public que l'intimé puisse un jour, à nouveau, bénéficier du privilège d'exercice d'une activité jouissant d'un champ de pratique exclusif.

[51] La protection du public commande qu'il ne soit plus admis à exercer le courtage immobilier.

[121] Dans une autre cause chez les comptables agréés. L'affaire *Gosselin*²⁷, le tribunal des professions confirme la décision du Comité de discipline qui a révoqué le permis de l'intimé qui a plaidé coupable à deux infractions qui ont fait l'objet d'une condamnation criminelle notamment pour avoir frustré, par ses mensonges et sa supercherie une Caisse populaire d'un montant dépassant 5 000 \$ et d'avoir aliéné des biens dans l'intention de les cacher.

▪ L'intimée

[122] En 2015, dans l'affaire *Castonguay*²⁸, un courtier s'est vu imposer une suspension temporaire de 12 mois sur chacun des deux chefs 4 et 5 (recommandation conjointe) lui

27 *Gosselin c. Comptables agréés (Ordre professionnel des)*, 2008 QCTP 160;

28 *OACIQ c. Castonguay*, 2015 CanLII 14559 (QC OACIQ);

reprochant d'avoir transmis de fausses informations et de faux documents concernant cinq immeubles de façon à pouvoir soutirer de l'argent.

[123] En 2016, dans l'affaire *Tsang*²⁹, un courtier s'est vu imposer une suspension permanente sur tous les cinq chefs d'infractions, pour avoir, entre autres, fabriqué une fausse promesse d'achat (chef 2 a), en sus de s'être approprié des sommes d'argent importantes et de fabrication de faux documents.

[124] En 2016, dans l'affaire *Lussier*³⁰, l'intimé, accusé de six chefs d'infractions pour fabrication de fausses promesses d'achat sur un total de douze chefs d'infraction, s'est vu imposer des suspensions temporaires de six mois et de quatre mois concurrents sur chaque chef concernant les faux documents.

[125] En 2018, dans l'affaire *Lindor*³¹, un courtier se voit imposer des périodes de suspension de 90 jours consécutives sur chacun des deux chefs (2 et 3) pour avoir permis à des proposants acheteurs de signer des promesses d'achat à des prix qui ne représentent pas la réalité.

[126] En 2018, dans l'affaire *Despard*³², un courtier s'est vu imposer des périodes de suspension de 30 jours concurrents pour avoir omis d'informer le promettant acheteur qu'elle n'avait pas reçu la 2^{ième} offre, ce qui entraîna une bonification de l'offre initiale.

[127] En 2018, dans l'affaire *Lubain*³³, un courtier s'est vu imposer une période de suspension de 30 jours et une amende de 5 000 \$ pour avoir dit à un courtier qu'un immeuble qu'elle avait à vendre était vendu alors que ce n'était pas vrai.

[128] Toujours en 2023, dans l'affaire *Quévillon*³⁴, un courtier s'est vu imposer une période de suspension de trente jours avec une amende de 5 000 \$ pour avoir faussement indiqué à un courtier collaborateur qu'elle possédait une autre offre, ce qui avait pour but de faire bonifier la première offre.

[129] En 2011, dans l'affaire *Bouchard*³⁵, un courtier s'est vu imposer une période de suspension de 90 jours avec une amende de 3 000 \$ pour avoir menacé un vendeur de ne plus acheter un immeuble s'il n'y avait pas de réduction de prix alors qu'il existait une PA et une CP acceptée.

Décision

[130] Pour sa décision sur sanction, le Comité a effectué une étude attentive de la décision sur culpabilité, a appliqué tous les critères en matière de sanction, incluant les

29 OACIQ c. *Tsang*, 2016 CanLII 28783(QC OACIQ);

30 OACIQ c. *Lussier*, 2016 CanLII 33162 (QC OACIQ);

31 OACIQ c. *Lindor*, 2018 CanLII 35627 (QC OACIQ);

32 OACIQ c. *Despard*, 2018 CanLII 73087 (QC OACIQ);

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

34 OACIQ c. *Quévillon*, 2023 CanLII 121407 (QC OACIQ);

35 OACIQ c. *Bouchard*, 2011 CanLII 99796 (QC OACIQ);

facteurs objectifs et subjectifs et a effectué une révision et une étude de la jurisprudence en semblable matière.

[131] Les chefs 1, 2, 2.1 et 5 font état d'un stratagème et de manœuvres frauduleuses ayant pour unique but d'obtenir de promettants acheteurs une bonification de leur offre d'achat.

[132] Le spectre des sanctions pour ce genre d'infractions s'échelonne entre des suspensions de permis pour des périodes de six mois à des révocations ou des suspensions permanentes de permis, le tout joint à des amendes plus ou moins sévères.

[133] En effet, selon une certaine jurisprudence, ces manœuvres frauduleuses ont été sanctionnées soit par des révocations du permis des courtiers en cause, plus souvent accompagnés par des suspensions permanentes de leur droit de pratique et, à l'occasion joints à des amendes plus ou moins élevées.

[134] Selon une autre jurisprudence, ces gestes de malveillance ont été sanctionnés par des périodes de suspension temporaires variant entre un et dix mois.

[135] Étant toujours d'opinion que les gestes reprochés à l'intimée sont d'une très grande gravité, mais n'étant pas dans la même situation que celle des courtiers qui ont vu leur permis révoqué, le Comité n'est pas prêt à imposer à l'intimée une révocation de son permis ou une suspension permanente de son droit de pratique, cette dernière n'ayant aucun dossier disciplinaire antérieur.

[136] Par ailleurs, le Comité n'est pas prêt non plus à imposer les périodes de suspension de quelques mois seulement, pouvant même atteindre un an, ces dernières n'étant pas suffisamment dissuasives pour ce genre d'infractions.

[137] Enfin, bien que possible, le Comité n'imposera pas non plus une seule et même période de suspension pour tous les chefs de la plainte à cause de la variété de certains chefs et leur différent degré de gravité.

[138] Ainsi, le Comité considère qu'une suspension de son droit de pratique pour une durée de quinze ans devrait être imposée à l'intimée pour les infractions auxquelles réfèrent les chefs 1, 2, 2.1 et 5, à être purgées de façon concurrente, pour sanctionner le stratagème frauduleux qu'elle a mis en place pour amener les promettants acheteurs à bonifier leur promesse d'achat, plus une amende de 10 000 \$ par chef pour un total de 40 000 \$.

[139] Quant aux chefs 3 et 6 portant d'une part sur les fausses représentations de l'intimée concernant la véritable raison pour son retard dans la transmission d'un document qui aurait permis de finaliser une vente et, d'autre part, portant sur son refus systématique de respecter une garantie légale affectant une autre propriété vendue, ces infractions, bien que très graves, ne méritent pas non plus une révocation de permis ou une suspension permanente de son droit de pratique.

[140] En revanche, le Comité considère que ces infractions, du fait de leur nature et leur gravité, méritent une période de suspension de 10 ans plus des amendes de 5 000 \$ par chef, pour un total de 10 000 \$, les périodes de suspension devant être purgée de façon concurrente aux périodes de suspension imposées sur les chefs 1, 2, 2.1 et 5.

[141] Par ailleurs, tenant compte de la période de suspension provisoire purgée par l'intimée en marge du présent dossier depuis le 19 mai 2023, le Comité décide de réduire la période de suspension de 15 ans à une période de suspension de 14 ans sur les chefs 1, 2, 2.1 et 5 et de 10 ans à 9 ans sur les chefs 3 et 6.

[142] Quant à la question des amendes, contrairement aux prétentions de l'intimé voulant que des amendes ajoutées à des périodes de suspension constitue une sanction punitive, le Comité n'est pas d'accord.

[143] En effet, la plaignante considère que si les révocations ou les suspensions ne sont pas accompagnées d'amendes monétaires, il en résultera que l'intimée n'aura pas de véritables sanctions.

[144] Pour l'intimé, des amendes ajoutées à des révocations ou à des périodes de suspension seraient punitives et, en conséquence, contraires aux principes élémentaires de sanction³⁶.

[145] Après avoir entendu les représentations des parties et réfléchi à la question, le Comité décide qu'aux suspensions, doivent s'ajouter des amendes significatives afin de dissuader l'intimé et tout autre professionnel de s'engager dans une telle voie dans l'avenir.

POUR CES MOTIFS :

Chef 1

IMPOSE à l'intimée une suspension temporaire de son permis de courtier (G4642) pour une période de 14 ans.

CONDAMNE l'intimée à payer une amende de **10 000 \$** sur le **chef 1** contenu à la plainte disciplinaire portée contre elle.

Chef 2

IMPOSE à l'intimée une suspension temporaire de son permis de courtier (G4642) pour une période de 14 ans, à être purgée de façon concurrente à la période de suspension imposée au chef 1.

CONDAMNE l'intimée à payer une amende de **10 000 \$**.

³⁶ *Serra c. Médecins*, 2021 QCTP 2;

Chef 2.1

IMPOSE à l'intimée une suspension temporaire de son permis de courtier (G4642) pour une période de 14 ans, à être purgé de façon concurrente à la période de suspension imposée au chef 1.

CONDAMNE l'intimée à payer une amende de **10 000 \$**.

Chef 3

IMPOSE à l'intimée une suspension temporaire de son permis de courtier (G4642) pour une période de 9 ans à être purgée de façon concurrente à la période de suspension imposée au chef 1.

CONDAMNE l'intimée à payer une amende de **5 000 \$**.

Chef 5

IMPOSE à l'intimée une suspension temporaire de son permis de courtier (G4642) pour une période de 14 ans, à être purgée de façon concurrente à la période de suspension imposée au chef 1.

CONDAMNE l'intimée à payer une amende de **10 000 \$**.

Chef 6

IMPOSE à l'intimée une suspension temporaire de son permis de courtier (G4642) pour une période de 9 ans à être purgée de façon concurrente à la période de suspension imposée au chef 1.

CONDAMNE l'intimée à payer une amende de **5 000 \$**.

ORDONNE l'exécution de la présente décision nonobstant appel.

ORDONNE à la secrétaire du Comité de procéder à la publication d'un avis de cette décision dans un journal circulant dans le lieu où l'intimée à son domicile professionnel, les frais de publication étant à la charge de cette dernière.

LE TOUT avec les entiers dépens contre l'intimée.

Pierre R. Sicotte

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



Me Pierre R. Sicotte, 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

Carlos Ruiz

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



M Carlos Ruiz, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Isabelle Martel
Procureure de la Plaignante

Me Martin Courville
Me Marie-Pierre Doucette
Procureurs de la partie intimée

Date d'audience : 29 avril 2024

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

N° 33-23-2470 et 33-23-2471

MARTIN CAYER,

Partie plaignante

c.

CHRISTINE GIROUARD,

JONATHAN DAUPHINAIS-FORTIN,

Parties intimées

DÉCISION SUR SANCTION RECTIFIÉE

ORIGINAL

Karine Gaboriault
Secrétaire adjoint du Comité de discipline
OACIQ, 4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard, (Québec), J4Z 0G2
Téléphone : (450) 462-9800
Télécopieur : (450) 676-5876

notificationgreffes@oaciq.com
N° client: 9540

Avocat de la partie plaignante

Me Isabelle Martel

CONTENTIEUX DE L'OACIQ

4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard, (Québec), J4Z 0G2
Téléphone : (450) 462-9800
Télécopieur : (450) 676-4454

notificationcontentieux@oaciq.com