

COMITÉ DE DISCIPLINE

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No : 33-23-2508

DATE : 11 décembre 2024

LE COMITÉ : Me Patrick de Niverville, avocat
M. Christian Goulet, courtier immobilier
Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier

Président du Cdisc
Membre du Cdisc
Membre du Cdisc

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

c.

MICHEL MICHAUD, (G4573)
Partie intimée

DÉCISION SUR SANCTION

**ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, DE NON-DIFFUSION ET DE
NON-ACCESSIBILITÉ DU NOM DES CLIENTS ET DE TOUTE INFORMATION OU
RENSEIGNEMENTS PERMETTANT DE LES IDENTIFIER ET MENTIONNÉS DANS
LA PLAINTÉ OU LES DOCUMENTS PRODUITS À SON SOUTIEN, AINSI QUE DE
TOUTE INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'INTIMÉ ET SES
ENTREPRISES ET PLUS PARTICULIÈREMENT LES PIÈCES PS-1 À PS-15, PS-17,
PS-19, PS-21, PS-22, PS-24 ET I-29 À I-39, LE TOUT CONFORMÉMENT À
L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER**

[1] Les 28 et 29 octobre 2024, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition sur sanction ;

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Lise Gagnon et, de son côté, l'intimé était représenté par Me Mary-Louise Chabot, laquelle était assistée de Mme Amélie Boutin-Michaud, stagiaire en droit ;

I. La décision sur culpabilité

[3] Le 15 juillet 2024, l'intimé fut reconnu coupable¹ :

- De s'être placé en situation de conflit d'intérêts à cinq (5) occasions (chefs 3, 4, 6, 7 et 8) ;
- D'avoir fait défaut d'inscrire un immeuble auprès d'un service de diffusion d'information (chef 2) ;
- D'avoir fait défaut de transmettre à son agence divers documents (chef 5).

[4] Suite à ce verdict de culpabilité, le Comité a tenu deux journées d'audition pour entendre les parties quant à la sanction devant être imposée à l'intimé ;

[5] Les parties ont alors présenté, de part et d'autre, des preuves documentaires et testimoniales pour appuyer leurs suggestions de sanction ;

II. Preuve sur sanction

A) Par la syndique adjointe

[6] La partie plaignante a déposé de consentement les pièces PS-1 à PS-36 ;

[7] La syndique adjointe fut également appelée à témoigner afin d'établir les faits suivants :

- L'intimé a fait l'objet de divers avertissements administratifs² ;
- Elle a personnellement rencontré l'intimé pour discuter des demandes d'enquête reçues par le service d'assistance ;

[8] D'ailleurs, c'est au cours de l'une de ces rencontres qu'elle informe l'intimé de la présente plainte ;

[9] Cela étant établi, la preuve de la partie plaignante est déclarée close, sous réserve du contre-interrogatoire de l'intimé ;

B) Par l'intimé

[10] De son côté, l'avocate de l'intimé a fait entendre une évaluatrice (Mme Plante) afin de tenter d'établir de façon rétrospective la valeur marchande des immeubles litigieux au moment de leurs achats ;

¹ *OACIQ c. Michaud* ; 2024 CanLII 73349 (QC OACIQ) ;

² PS-30 à PS-32 ;

[11] Brièvement résumé, ce témoignage a permis d'établir que les immeubles visés par les chefs 3, 4, 6, 7 et 8 avaient été acquis à des prix qui se rapprochaient sensiblement de leur valeur marchande au moment des transactions ;

[12] Cela dit, il y a eu lieu de noter qu'il s'agit d'une preuve non contredite puisque la syndique adjointe n'a pas produit d'expertise visant à contredire les conclusions de Mme Plante ;

[13] Le Comité a par ailleurs bénéficié du témoignage de Mme France Guérette, la comptable de l'intimé depuis plus de 20 ans ;

[14] Ce témoignage a permis d'établir que l'intimé, au moment de la revente de l'immeuble 2 (chef 4), a empoché un profit de 10 573 \$ représentant sa part (50 %) de l'immeuble 2 qu'il détenait en copropriété avec son fils³ ;

[15] Quant aux autres immeubles, ceux-ci ont été exploités à perte⁴ à l'exception de l'immeuble 5, lequel a dégagé un léger profit de 3 501 \$ pour l'année 2023 ;

[16] La belle-fille de l'intimé, Mme Amélie Gauvreau, a également témoigné en faveur de l'intimé ;

[17] Essentiellement, son témoignage a permis d'établir que, suite au dépôt des accusations disciplinaires et surtout suite à la couverture médiatique⁵ que celles-ci avaient suscitée, le nombre d'inscriptions de l'équipe Michaud avait considérablement diminué ;

[18] L'impact de cette couverture médiatique a eu un effet dévastateur sur l'intimé ainsi que sur sa famille ;

[19] À toutes fins pratiques, les gens ont commencé à qualifier l'intimé de fraudeur ;

[20] L'intimé a aussi réduit ses sorties en public, soit à l'aréna local ou au centre commercial, car il se faisait invectiver par les gens ;

[21] La situation vécue par Mme Gauvreau et son mari (le fils de l'intimé) était aussi semblable et les commentaires sur les réseaux sociaux⁶ étaient particulièrement dénigrants ;

[22] Par contre, suite à l'acquiescement de Mme Gauvreau et de son mari par le Comité de

³ Pièces I-29 à I-30 ;

⁴ Pièces I-31 et I-32 ;

⁵ Pièces I-40 et I-41 ;

⁶ Pièce I-41 ;

discipline présidé par Me Fabien⁷, la situation s'est quelque peu rétablie ;

[23] Comme dernier témoin, le Comité a entendu l'intimé Michaud ;

[24] Essentiellement, son témoignage a permis d'établir les faits suivants :

- Il regrette amèrement la situation et il a pris conscience de ses obligations déontologiques ;
- La couverture médiatique lui a causé énormément de tort, à un point tel qu'il se tient confiner dans sa résidence afin d'éviter d'être apostrophé et invectiver sur la place publique ;
- Il réitère qu'il a toujours agi de bonne foi et sans intention malveillante ;
- Il croyait sincèrement agir dans les limites de la loi et des règlements et dès qu'il a constaté son erreur, il a plaidé coupable aux infractions reprochées ;
- Quant au profit de 10 573 \$ réalisé lors de la revente de l'immeuble 2 (chef 4), il insiste pour mentionner qu'ils avaient rénové l'immeuble pour un montant de 12 405 \$⁸ ;
- Concernant l'immeuble 3 (chef 6) il précise que celui-ci a été acheté pour loger sa fille handicapée et c'est d'ailleurs pour cela que son loyer est si modique⁹ ;
- Concernant l'immeuble 4 (chef 7), celui-ci fut acquis en copropriété avec son autre fille dans le but d'y demeurer éventuellement, vu les difficultés de son épouse à se déplacer suite à un grave accident d'automobile ;
- Il insiste également pour mentionner que suite au dépôt des accusations disciplinaires et de la décision sur culpabilité de même que de la couverture médiatique découlant de celle-ci, que ses inscriptions¹⁰ et ses transactions¹¹ ont considérablement diminué ;
- Cette situation a évidemment entraîné une chute drastique de ses rétributions¹² ;
- De plus, alors qu'il recevait autrefois environ une centaine d'appels téléphoniques par jour, la situation s'est complètement détériorée après le mois de mai 2024 et depuis ce moment, son téléphone ne sonne plus ;

⁷ OACIQ c. Michaud, 2024 CanLII 79925 (QC OACIQ) ;

⁸ Pièce I-29 ;

⁹ Pièce PS-17, (600 \$ par mois) ;

¹⁰ Pièce I-34 ;

¹¹ Pièces I-35 à I-39 ;

¹² Pièces PS-10 à PS-14 ;

- Bref, sa réputation est à néant et il ne voit pas le jour où celle-ci pourrait être rétablie ;
- Enfin, il a pris conscience de ses obligations déontologiques et d'ailleurs, il a suivi plusieurs formations¹³ pour améliorer ses connaissances professionnelles ;

[25] Cela dit, il demande au Comité de tenir compte du fait qu'il a toujours agit de bonne foi et sans intention malveillante ;

III. Argumentation

A) Par la syndique adjointe

[26] Me Gagnon, après avoir fait un court résumé de la preuve, suggère d'imposer à l'intimé les sanctions suivantes :

Chef 2 : une amende de 5 000 \$;

Chef 3 : une suspension de 90 jours et une amende de 25 000 \$;

Chef 4 : une suspension de 90 jours et une amende de 25 000 \$;

Chef 5 : une amende de 2 000 \$ et des réprimandes ;

Chef 6 : une suspension de 90 jours et une amende de 25 000 \$;

Chef 7 : une suspension de 90 jours et une amende de 25 000 \$;

Chef 8 : une suspension de 90 jours et une amende de 25 000 \$.

[27] Elle plaide aussi que les suspensions devront être purgées de façon consécutive, vu le caractère distinct de chaque infraction ;

[28] Cela dit, la période totale de suspension s'élève à 450 jours et les amendes totalisent la somme de 132 000 \$;

[29] Par contre, dans le respect de la globalité des sanctions, Me Gagnon propose que les périodes de suspension soient réduites à une période totale de 12 mois et que les amendes soient réduites à un montant global de 57 000 \$;

[30] À l'appui de ses prétentions, Me Gagnon rappelle, dans un premier temps, les quatre critères élaborés par la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*¹⁴, soit :

¹³ Pièce PS-33 ;

¹⁴ 2003 CanLII 32934 (QC CA) ;

- La protection du public ;
- L'exemplarité ;
- La dissuasion ;
- Le droit de gagner sa vie.

[31] De façon générale, elle identifie les circonstances atténuantes suivantes :

- Le plaidoyer de culpabilité de l'intimé ;
- Son absence d'antécédents disciplinaires.

[32] Pour les facteurs aggravants, elle indique les suivants :

- L'intimé exerce sa profession de courtier depuis 2015 ;
- Il a reçu plusieurs avertissements administratifs¹⁵ et il a fait l'objet de nombreuses demandes d'assistance et/ou enquêtes¹⁶.

[33] Concernant le chef 2 pour lequel elle réclame une amende de 5 000 \$, elle considère qu'il s'agit d'une infraction d'une gravité objective élevée et que le défaut d'inscrire l'immeuble sur un service de diffusion visait à favoriser son fils ;

[34] Elle plaide que l'amende proposée est conforme à la jurisprudence en semblables matières, soit :

- *ACAIQ c. Fiasché*, 2009CanLII 92274 (QC OACIQ) ;
- *OACIQ c. Lamarre-Brunet*, 2021 CanLII 27557 (QC OACIQ).

[35] Pour les chefs 3, 4, 6, 7 et 8 concernant les conflits d'intérêts, elle souligne les facteurs aggravants suivants :

- La gravité objective élevée des infractions ;
- La mise en péril de la protection de public ;
- Les informations stratégiques utilisées par l'intimé ;
- Le manque de loyauté envers le client ;
- L'atteinte à l'image de la profession et à la confiance du public ;

¹⁵ Pièces PS-30 à PS-32 ;

¹⁶ Pièces PS-34 à PS-36 ;

- Le caractère répétitif des infractions ;
- L'absence d'un courtier indépendant afin de protéger le vendeur ;
- La méconnaissance des règles de base en matière de conflit d'intérêts ;
- L'avantage financier résultant de l'achat des propriétés même en l'absence d'une revente, simplement par l'accroissement de l'évaluation municipale¹⁷ et de la valeur des baux¹⁸.

[36] Enfin, Me Gagnon insiste sur l'obligation de donner un caractère dissuasif et exemplaire à la sanction ;

[37] À cet égard, elle réfère le Comité à certains précédents dont les plus pertinents sont les suivants :

- *OACIQ c. Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ) ;
- *OACIQ c. Joyal*, 2024 CanLII 7108 (QC OACIQ) ;
- *OACIQ c. Tardif*, 2023 CanLII 58433 (QC OACIQ) ;

[38] Enfin, elle souligne qu'à son avis, l'intimé a la capacité de payer une forte amende¹⁹ ;

[39] Concernant le chef 5 portant sur le défaut de l'intimé de transmettre à son agence certains documents, Me Gagnon suggère une amende de 2 000 \$ en se fondant sur les décisions suivantes ;

- *OACIQ c. Nouri*, 2023 CanLII 109604 (QC OACIQ) ;
- *OACIQ c. Barchichat*, 2022 CanLII 49057 (QC OACIQ) ;

[40] Elle conclut en insistant sur la gravité objective élevée des infractions de conflit d'intérêts ;

B) Par l'intimé

[41] De son côté, l'avocate de la défense suggère d'imposer à l'intimé les sanctions suivantes :

Chef 2 : une amende de 2 000 \$;

Chef 3 : une amende de 3 000 \$;

¹⁷ Pièces PS-16, PS-18, PS-20, PS-23 et PS-25 ;

¹⁸ Pièces PS-17, PS-19, PS-21, PS-22 et PS-24 ;

¹⁹ Pièces PS-1 à PS-14 ;

Chef 4 : une suspension de 30 jours et une amende de 2 000 \$;

Chef 5 : une amende de 2 000 \$ et des réprimandes ;

Chef 6 : une suspension de 30 jours et une amende de 2 000 \$;

Chef 7 : une suspension de 30 jours et une amende de 2 000 \$;

Chef 8 : une suspension de 30 jours et une amende de 2 000 \$.

[42] D'autre part, elle plaide que les périodes de suspension devraient être purgées de façon concurrente, mais en cas de suspension consécutive elle suggère que celles-ci soient limitées à une période de 60 jours ;

[43] De façon plus particulière, la défense plaide que la sanction ne doit pas être punitive²⁰ et que celle-ci ne doit pas excéder ce qui est nécessaire pour assurer la protection du public ;

[44] De plus, l'avocate de l'intimé s'inscrit en faux à l'encontre de la jurisprudence soumise par la partie plaignante en soulignant que l'intimé, contrairement aux autres courtiers, n'a pas agi par manque de probité et qu'il n'a pas volontairement transgressé la norme déontologique ;

[45] D'autre part, il présente un faible risque de récidive, vu son plaidoyer de culpabilité et la prise de conscience de son erreur ;

[46] La défense insiste également sur le fait que l'intimé n'a pas tiré profit de cette situation contrairement aux affaires *Le Pailleur*²¹ ou *Joyal*²² ou les autres décisions citées par la poursuite, telles que *Powers*²³ ou *Sproule*²⁴ ;

[47] À son avis, les immeubles ont été achetés à leur juste valeur marchande. De plus, aucune commission ne fut chargée au vendeur ;

[48] Dans le cas de l'immeuble 1 (chef 3), la Cour du Québec a même conclu que la vendeuse n'avait subi aucun préjudice financier²⁵ ;

[49] Quant aux autres immeubles (chefs 4, 6, 7 et 8) ils ont été achetés à leur juste valeur marchande²⁶ ;

²⁰ *Serra c. Médecins*, 2021 QCTP 1 (CanLII) par. 111 à 113 ;

²¹ *OACIQ c. Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ) ;

²² *OACIQ c. Joyal*, 2024 CanLII 7108 (QC OACIQ) ;

²³ *C.S.F. c. Powers*, 2021 QCCDCSF 32 (CanLII) ;

²⁴ *Avocats c. Sproule*, 2017 QCTP 3 (CanLII) ;

²⁵ *Pineau c. Michaud*, 2024 QCCQ 711 (CanLII) ;

²⁶ Pièces I-22 à I-26 ;

[50] Par contre, pour l'immeuble 2 (chef 4), l'intimé reconnaît avoir fait un profit d'environ 10 000 \$ au moment de la revente, cependant il a dû investir pour rénover l'immeuble²⁷ ;

[51] Quant à l'immeuble 5 (chef 8). il est actuellement exploité à perte²⁸ ;

[52] Concernant les facteurs atténuants dont devrait bénéficier l'intimé, son avocate insiste sur les suivants :

- Son plaidoyer de culpabilité enregistré dès la première occasion ;
- Son absence d'antécédents disciplinaire ;
- Le risque de récidive faible de l'intimé ;
- Son expérience au moment des infractions, soit à peine 5 ans, celui-ci ayant débuter sa carrière en 2015 ;
- La médiatisation de son dossier.

[53] Finalement, l'avocate de l'intimé plaide que les suspensions qui seront imposées à son client devraient être purgées de façon concurrente, car même s'il s'agit de cinq transactions distinctes, il s'agit d'une erreur commise de bonne foi et sans intention malveillante ;

[54] À cet égard, elle cite plusieurs décisions dans lesquelles le Comité a imposé des périodes de suspensions concurrentes même en présence de plusieurs infractions, soit :

- *Deschamps c. Jean-Baptiste*, 2019 CanLII 27625 (QC OACIQ) ;
- *OACIQ c. Dauphinois-Fortin*, 2024 CanLII 87056 (QC OACIQ) ;
- *OACIQ c. Raffa*, 2021 CanLII 117812 (QC OACIQ).

[55] Cela dit, dans l'éventualité où le Comité arrivait à la conclusion qu'il y a lieu d'imposer des suspensions consécutives, l'intimé propose que celles-ci soient limitées à une période totale de 60 jours ;

[56] Pour les chefs 2 et 5, l'intimé plaide qu'il s'agit d'infraction de nature technique et qu'une amende de 2 000 \$ par chef est suffisante pour protéger le public et éviter la répétition de tels gestes ;

[57] En dernier lieu, l'avocate de l'intimé demande que les frais de l'audience sur culpabilité soient à la charge du bureau du syndic, vu que son client avait déjà plaidé coupable et que c'est la partie plaignante qui, malgré tout, a insisté pour faire une preuve exhaustive ;

²⁷ Pièces I-29 et I-30 ;

²⁸ Pièce I-33 ;

IV. Analyse et décision

4.1. Principes généraux

[58] Dans un premier temps, il y a lieu de rappeler que « *chaque cas est un cas d'espèce* »²⁹ ;

[59] De plus, la sanction doit être proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du contrevenant³⁰ ;

[60] Enfin, la sanction doit être individualisée au cas particulier de l'intimé et tenir compte de la situation personnelle de ce dernier³¹ ;

[61] De plus, on se doit de considérer les conséquences indirectes sur lui et sa famille³² comme un facteur d'atténuation de la peine³³ ;

[62] Finalement, la dissuasion générale ne peut servir à imposer une peine totalement disproportionnée simplement dans le but de dissuader d'autres personnes de commettre le même type d'infraction³⁴ ;

[63] Enfin, les comités de disciplines ne sont pas liés par les précédents établis par d'autres formations³⁵ et chaque comité bénéficie d'une large discrétion pour imposer une sanction individualisée au cas particulier de l'intimé³⁶ ;

4.2. Les critères d'imposition de la sanction disciplinaire

[64] Tel que le soulignait la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*³⁷, la sanction disciplinaire doit permettre d'atteindre les objectifs³⁸ suivants :

- La protection du public ;
- La dissuasion du professionnel de récidiver ;
- L'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession ;

²⁹ *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA) par. 37 ;

³⁰ *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303 (CanLII) par. 83 ;

³¹ *R. c. Pham*, 2013 CSC 15 (CanLII) par. 8 à 12 ;

³² *Ibid*, par. 11 et 12 ;

³³ *Ibid*, par. 12 ;

³⁴ *R. c. Hills*, 2023 CSC 2 (CanLII) par. 139 ;

³⁵ *Drolet-Savoie c. Avocats*, 2004 QCTP 19 (CanLII) ;

³⁶ *Laurion c. Médecins*, 2015 QCTP 59 (CanLII) ;

³⁷ 2003 CanLII 32934 (QC CA) ;

³⁸ *Ibid*, par. 37 et ss. ;

- Le droit du professionnel de gagner sa vie.

[65] Le facteur le plus important étant celui de la protection du public³⁹ ;

[66] Cependant, la sanction ne doit pas être punitive et il faut trouver un juste équilibre entre tous ces objectifs, tel que le soulignait le tribunal des professions dans l'arrêt *Serra*⁴⁰ ;

[116] Les objectifs de la sanction disciplinaire sont énoncés au paragraphe 38 de l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*^[33], soit « au premier chef la protection du public, puis la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et enfin, le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession »^[34] et ils s'inscrivent dans l'esprit de cette règle fondamentale de l'individualisation et de la proportionnalité. Le but visé par la sanction disciplinaire est la protection du public et pour l'atteindre, **les conseils de discipline doivent trouver un juste équilibre entre tous ces objectifs, en insistant à l'occasion sur l'un ou l'autre en relation avec le cas particulier, mais pas au détriment des autres objectifs.**

[117] Par exemple, **la protection du public doit s'évaluer en tenant compte de la situation particulière du professionnel** et non in abstracto. Les conseils de discipline doivent s'interroger si ce professionnel en particulier représente un risque de préjudice pour le public et non le faire d'une façon abstraite, sans lien avec le dossier à l'étude.

[118] En ce qui concerne l'objectif de la dissuasion spécifique, le conseil de discipline doit notamment analyser la situation du professionnel au moment de la sanction **et déterminer si le processus disciplinaire l'a suffisamment dissuadé de répéter son comportement**, donc considérer l'effet dissuasif du processus disciplinaire lui-même.

[119] **Pour l'objectif de l'exemplarité**, qu'il suffise de souligner le fait que la Cour d'appel du Québec a mentionné à plusieurs reprises **la valeur toute relative de cette notion**^[35].

[120] Le dernier objectif relativement au droit d'exercer sa profession ne doit pas être négligé, même s'il semble être rarement considéré par les instances disciplinaires. **Si le professionnel ne représente pas ou plus un danger pour le public, il n'y a peut-être pas lieu d'imposer de longues périodes de radiation temporaire, ce qui a comme effet de priver le professionnel de revenus.** En intégrant cet objectif, la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*^[36] cible la réhabilitation, facteur inhérent à toute mesure punitive, et impose aux conseils de discipline de considérer l'éventuelle réintégration du professionnel dans son milieu.

[121] En définitive, un conseil de discipline qui ne considère pas à sa juste valeur **les principes de l'individualisation et de la proportionnalité** risque

³⁹ *Mailloux c. Deschênes*, 2015 QCCA 1619 (CanLII) par. 145 ;

⁴⁰ *Serra c. Médecins*, 2021 QCTP 1 (CanLII) ;

fort de commettre une erreur de principe et d'imposer une sanction manifestement non indiquée.

(Nos soulignements)

4.3. Conflit d'intérêts (chefs 3, 4, 6, 7 et 8)

[67] L'intimé fut reconnu coupable de s'être placé en situation de conflit d'intérêts dans le cadre de cinq transactions différentes ;

[68] La syndique adjointe demande au Comité de discipline d'imposer des périodes de suspension consécutives de 90 jours et des amendes de 25 000 \$ par chef d'accusation pour un total de 450 jours de suspension et une somme de 125 000 \$;

[69] Par contre, en vertu du principe de la globalité de la sanction, la poursuite suggère une suspension totale de 12 mois et une amende globale de 50 000 \$ pour les chefs 3, 4, 6, 7 et 8 ;

[70] De leur côté, les procureurs de l'intimé suggèrent les sanctions suivantes :

Chef 3 : une amende de 3 000 \$;

Chef 4 : une suspension de 30 jours et une amende de 2 000 \$;

Chef 6 : une suspension de 30 jours et une amende de 2 000 \$;

Chef 7 : une suspension de 30 jours et une amende de 2 000 \$;

Chef 8 : une suspension de 30 jours et une amende de 2 000 \$.

[71] D'autre part, l'intimé considère que les périodes de suspension devraient être purgées de façon concurrente, cependant, en cas de suspension consécutive, il propose une période de suspension globale de 60 jours ;

[72] Le Comité estime que la sanction à imposer à l'intimé sur les chefs d'accusation de conflit d'intérêts exige l'analyse de plusieurs facteurs qui pourront influencer la durée de la suspension et le montant des amendes ;

A) La gravité objective (conflit d'intérêts)

[73] La gravité objective de cette catégorie d'infraction ne fait pas de doute, tel que le soulignait la Cour d'appel dans l'arrêt *Ouimet c. Falet*⁴¹ :

[25] **Considérant l'importance de la gravité objective** de l'ensemble des infractions et le fait que celles-ci portent atteinte à la protection du public, le

⁴¹ *Ouimet c. Falet*, 2023 QCCA 1085 (CanLII) ;

Comité détermine **qu'elles requièrent l'imposition d'une sanction importante** pour dissuader l'intimé ainsi que d'autres membres de l'industrie de poser de tels gestes.

(Nos soulignements)

[74] Par ailleurs, dans l'affaire *Gardner c. Lavoie*⁴², le juge Ruel expose les motifs lui permettant de conclure à la gravité objectivement élevée de ce type d'infraction :

[82] **La protection du client et des personnes vulnérables est le fil conducteur des règles déontologiques applicables aux agents et courtiers immobiliers.** En effet, les agents et courtiers immobiliers peuvent être appelés à représenter ou à interagir avec des individus vulnérables, qu'il s'agisse de personnes âgées, de personnes atteintes de déficits ou de maladie, ou encore des personnes éprouvées à la suite d'une séparation ou d'un divorce.

(...)

[86] Face à son client, le courtier immobilier a notamment des obligations de prudence, de diligence, de compétence, de disponibilité, d'information et de promotion de ses intérêts. ^[49] **Il doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts.** L'article 5 des Règles de déontologie de l'ACAIQ prévoit en effet que :

5. Le membre doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts et, le cas échéant, il doit le dénoncer aux intéressés. ^[50]

[87] **La prévention des conflits d'intérêts est un enjeu central du droit professionnel dans une optique de protection du public.** Généralement, la notion de conflit d'intérêts vise la situation d'un professionnel qui favorise ou pourrait favoriser ses intérêts personnels ou les intérêts d'un tiers dans le cadre d'un mandat, au détriment de ses devoirs et obligations face à son ou ses clients. Ces éléments ont été reconnus par les comités de disciplines de l'OACIQ au cours des années. ^[51]

[88] Comme l'écrit un auteur :

Les professionnels doivent faire preuve d'objectivité et d'indépendance dans l'exercice de leurs activités professionnelles. Les membres de certaines professions encore plus que les autres ont une obligation très stricte de ne pas se placer en situation de conflit d'intérêts ou même d'apparence de conflit d'intérêts. Ils doivent placer les intérêts de leurs clients au-dessus de leurs propres intérêts dans les actes qu'ils posent et dans les conseils qu'ils fournissent à titre professionnel.^[52]

[89] Ces commentaires sont directement applicables aux **courtiers immobiliers qui sont spécifiquement visés par une obligation de prévention de conflit d'intérêts.**

⁴² 2015 QCCS 1484 ;

[90] Puisqu'ils interagissent avec de multiples parties et intérêts potentiellement conflictuels dans le cadre de transactions immobilières, il est **impératif de reconnaître une obligation rigoureuse de prévention des conflits d'intérêts pour les agents et courtiers immobiliers**. Ils doivent d'abord promouvoir les intérêts de leurs clients qui font appel à leurs services.

[91] **L'absence de préjudice au client n'est pas un motif d'exonération.** ^[53] L'agent ou le courtier immobilier doit « éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts ». S'il se place dans une situation dans laquelle, en raison de ses propres intérêts ou des intérêts d'un tiers, il ne peut conseiller ou représenter son client avec l'objectivité nécessaire, ^[54] ou autrement exécuter adéquatement ses obligations déontologiques face à son client, il se trouve en situation de conflit d'intérêts.

[92] Le terme « éviter » signifie que l'agent **ou le courtier immobilier doit activement prendre des mesures pour ne pas se retrouver en situation de conflit d'intérêts**.

(...)

[98] **Dans l'exécution d'un mandat de courtage, le courtier est susceptible d'obtenir plusieurs informations stratégiques et personnelles de son client** : ses raisons pour vendre, sa stratégie de vente, son prix de vente plancher, le délai dans lequel il souhaite vendre.

[99] En agissant à la fois comme courtier et comme acheteur dans le même dossier, le courtier ne peut conseiller objectivement son client. **Il se place clairement en situation où il pourrait favoriser ses propres intérêts au détriment de son client en utilisant l'information personnelle et stratégique du client.**

[100] Le fait que Gravel divulgue son statut de courtier immobilier à Ménard n'était d'aucune utilité pour pallier le conflit d'intérêts. La seule solution qui s'imposait à Gravel, s'il souhaitait faire l'acquisition de l'immeuble de son client Ménard, était de se retirer de son contrat de courtier inscripteur. C'est d'ailleurs ce que recommande l'OACIQ dans un bulletin d'information à ses membres :

(Nos soulignements)

[75] Il y a lieu de noter que ce jugement a fait l'objet d'une demande de permission d'en appeler⁴³ qui fut rejetée notamment pour le motif suivant :

[15] Loin de permettre de conclure que le juge a imposé au requérant des obligations et des devoirs déontologiques inappropriés, **ces commentaires sont plutôt le reflet des principes d'application des règles de conduite prévues spécifiquement pour les agents et courtiers immobiliers** afin

⁴³ *Gravel c. Gardner*, 2015 QCCA 850 (CanLII) ;

d'atteindre la fin pour laquelle elles ont justement été mises en place :
assurer la protection du public.

(Nos soulignements)

[76] Cela étant établi, il convient de se référer à la décision *Le Pailleur*⁴⁴ dans laquelle le vice-président, Me Daniel M. Fabien conclut comme suit :

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

(...)

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

(...)

[131] Le Comité est d'avis que l'imposition de telles amendes ainsi que d'une longue période de réflexion devrait permettre à l'intimée de mieux comprendre quelles sont les règles de sa profession⁴²¹. **Il en va de même pour tous les courtiers immobiliers** qui seraient tentés de commettre des infractions semblables.

(Nos soulignements)

[77] En résumé, cette catégorie d'infraction est d'une gravité objective très élevée puisqu'elle porte directement atteinte à la protection du public et elle est au cœur même de l'exercice de la profession de courtier immobilier ;

[78] Il s'agit d'un facteur particulièrement aggravant que le Comité devra tenir compte dans le choix de la sanction à imposer à l'intimé ;

B) Le caractère répétitif des infractions

[79] Un autre élément qui distingue le présent dossier des autres décisions telles que *Le Pailleur*⁴⁵ ou *Joyal*⁴⁶ ou *Tardif*⁴⁷ est le nombre de fois où l'intimé s'est placé en situation de conflit d'intérêts soit en achetant pour lui-même⁴⁸ soit en facilitant un achat pour son fils et sa bru⁴⁹ ;

[80] Dans les autres décisions précitées, le courtier immobilier se voyait reprocher une seule transaction ;

⁴⁴ OACIQ c. *Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ) ;

⁴⁵ OACIQ c. *Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ) ;

⁴⁶ OACIQ c. *Joyal*, 2024 CanLII 7108 (QC OACIQ) ;

⁴⁷ OACIQ c. *Tardif*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ) ;

⁴⁸ Chefs 4, 6, 7 et 8 ;

⁴⁹ Chef 3 ;

[81] Par contre, dans le présent dossier, l'intimé s'est placé en situation de conflit d'intérêts à cinq reprises sur une période s'étendant du 20 octobre 2020 au 4 février 2022 soit une période 15 mois et demi ;

[82] Bref, malgré le fait que l'intimé est en droit de bénéficier de plusieurs circonstances atténuantes, le Comité se doit de retenir comme facteur aggravant le caractère répétitif des infractions⁵⁰ sur une période somme toute assez courte, soit de 15 mois et demi ;

[83] D'ailleurs, suivant l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*⁵¹, le Comité de discipline doit considérer, parmi les facteurs objectifs « *si le geste posé constitue un acte isolé ou un geste répétitif* »⁵² ;

[84] Cela dit, la sanction imposée devra refléter cette situation particulière ;

C) Les bénéfices financiers

[85] Habituellement, le profit engendré par la revente de l'immeuble litigieux constitue un facteur aggravant ;

[86] Ainsi dans l'affaire *Le Pailleur*⁵³ l'intimée avait tiré un bénéfice de 545 000 \$ de la transaction ;

[87] Dans le dossier *Joyal*⁵⁴, l'intimé avait engrangé un profit de 46 000 \$;

[88] Dans le cas de l'intimé Michaud, la preuve n'a pas démontré que celui-ci à tirer des bénéfices des transactions litigieuses puisque ces propriétés n'ont pas fait l'objet d'une revente à l'exception de l'immeuble 2 (chef 4) pour un profit d'environ 10 000 \$ et elles furent acquises à des prix qui correspondaient sensiblement à leur valeur marchande ;

[89] Sur cette question, l'avocate de la poursuite a tenté de plaider que le bénéfice résultant de ces transactions se reflètera au cours des prochaines années par la plus-value que pourraient prendre ces immeubles suivant l'évolution du marché immobilier dans cette région ;

[90] Le caractère hautement spéculatif de ce bénéfice potentiel ne permet pas au Comité d'en tenir compte et encore moins en l'absence d'une expertise démontrant la probabilité de cette hypothèse comptable ;

⁵⁰ *Chanchiang Chen c. Médecins*, 2024 QCTP 14 (CanLII) par.102 ;

⁵¹ Op. cit. note no.29 ;

⁵² Ibid, par. 39 ;

⁵³ Op. cite note no. 44 ;

⁵⁴ Op. cite note no. 46 ;

[91] Par contre, pour l'immeuble 1 visé par le chef 3 qui fut revendu par les enfants de l'intimé Michaud, la situation est différente ;

[92] Qu'il y ait eu un profit ou non, celui-ci ne peut être attribué à l'intimé Michaud, lequel n'a jamais été propriétaire de cette maison ;

[93] En conséquence, il s'agit d'un facteur neutre, qui n'a pas pour effet d'influencer de façon distinctive, la sanction qui sera imposée à l'intimé pour le chef 3 ;

[94] Pour le chef 4 (Immeuble 2), vu le profit réalisé par l'intimé (10 573 \$), l'amende sera plus élevée ;

D) Suspensions concurrentes ou consécutives

[95] La poursuite a fortement insisté sur l'imposition de période de suspensions consécutives, vu qu'il s'agit de cinq infractions distinctes, tout en reconnaissant que l'intimé doit bénéficier du principe de la globalité des sanctions ;

[96] Suivant l'arrêt *Tan c. Leber*⁵⁵, lorsque deux infractions sont intimement reliées et/ou découlent du même incident, les périodes de suspension doivent être purgées de façon concurrente⁵⁶ ;

[97] L'imposition d'une suspension concurrente étant le principe et la peine consécutive étant l'exception⁵⁷ ;

[98] Dans le cas où le Comité choisit d'imposer une sanction consécutive, il a l'obligation de motiver son choix⁵⁸ ;

[99] Cela dit, il se doit aussi de respecter le principe de la globalité des sanctions⁵⁹ ;

[100] Ces principes sont bien résumés par la cour d'appel dans l'arrêt *Laguerre c. R.*⁶⁰ dans les termes suivants :

[43] Cela étant, il est bien établi qu'une fois que le juge a déterminé les peines pour chacune des infractions, puis décidé qu'elles doivent être purgées de façon consécutive, **il doit ensuite vérifier si la sentence qui en résulte enfreint les règles de la totalité et de la proportionnalité**^[24]. Si le juge conclut de son analyse que la peine est excessive ou disproportionnée par rapport à la gravité des crimes commis et au degré de responsabilité morale du délinquant, c'est à cette ultime étape que des ajustements sont

⁵⁵ 2010 QCCA 667 (CanLII);

⁵⁶ Ibid, par. 26 et 29 ;

⁵⁷ *Duguay c. Dentistes*, 2019 QCTP 31 (CanLII);

⁵⁸ Ibid, par. 202 ;

⁵⁹ Ibid, par. 203 ;

⁶⁰ 2021 QCCA 1537 (CanLII);

possibles^[25]. De tels ajustements, le cas échéant, peuvent notamment prendre la forme d'une réduction a posteriori d'une ou de plusieurs des peines sur certains chefs^[26], ou encore de la révision des peines imposées consécutivement a priori, pour plutôt les imposer de façon concurrente^[27].

(...)

[47] La Cour suprême a par ailleurs précisé, dans l'arrêt R. c. M. (C.A.)^[30], que le **principe de proportionnalité s'exprime en matière de peines consécutives sous la forme plus particulière du principe de totalité**^[31].

[48] Il s'agit donc de s'assurer, comme l'expliquait le juge Proulx dans un passage fréquemment cité de son opinion pour la Cour dans R. c. Bélanger^[32], **qu'au bout du compte l'effet cumulatif des peines ne résulte pas en une sentence injuste et disproportionnée par rapport à la culpabilité générale du délinquant**^[33], exercice qui implique particulièrement l'examen de la gravité des infractions commises **et le degré de culpabilité morale du délinquant**. La jurisprudence et la doctrine mentionnent aussi que le dernier regard (« last look »^[34]) que permet l'examen de la peine à l'aune du **principe de totalité vise aussi à s'assurer que la peine n'est pas excessive au point d'annihiler le potentiel de réhabilitation** du délinquant considérant son dossier et sa situation personnelle^[35].

(Nos soulignements)

[101] Dans le même ordre d'idée, la Cour d'appel dans l'affaire *Azevedo c. R.*⁶¹, déclarait :

[16] Le principe de la totalité exige du juge qui impose des peines pour plusieurs accusations **le devoir de s'assurer que la peine totale ne dépasse pas la culpabilité globale du délinquant**. L'effet de cette obligation est bien exprimé dans la doctrine : « Dans la poursuite de cet objectif, le juge peut être obligé de diminuer sensiblement les peines respectives de manière à atteindre le terme qu'il s'est fixé »^[18]. Cette réduction de la peine peut poser certaines difficultés relativement à la poursuite des objectifs pénologiques, comme l'objectif de dénonciation, par exemple :

Pour contourner ces difficultés, **la Cour d'appel du Québec**, dans *Desjardins c. R.*, **suggère l'imposition, pour chaque chef d'accusation, de la peine qui s'impose dans les circonstances**, en fonction des objectifs recherchés et des principes généraux de la peine. Une fois la peine fixée pour chaque chef d'accusation, le tribunal devra décider, à la lueur des règles applicables en l'espèce, si les peines doivent être concurrentes ou consécutives. **C'est donc uniquement après avoir déterminé la peine juste et appropriée pour chaque chef d'accusation que le principe de la totalité des peines pourra s'appliquer.**^[19]

(Nos soulignements)

[102] En conclusion, l'intimé se verra imposer des sanctions consécutives après avoir

⁶¹ 2021 QCCA 1537 (CanLII);

déterminé pour chacun des chefs d'accusations la sanction appropriée et finalement, le Comité examinera la possibilité de réduire ces sanctions suivant le principe de globalité ;

E) Le plaidoyer de culpabilité

[103] Le Comité devra également tenir compte dans l'établissement de la sanction appropriée, du plaidoyer de culpabilité;

[104] À cet égard, il convient de rappeler les enseignements du Tribunal des professions dans l'arrêt *Boudreau*⁶² :

[25] Cela dit, d'autres reproches formulés méritent plus d'attention. Selon l'appelant, **le Conseil a ignoré les conséquences atténuantes pouvant découler du plaidoyer de culpabilité, surtout lorsqu'il est enregistré, comme ici, à la première occasion**^[9]. En reconnaissant sa culpabilité, l'appelant admet avoir commis des actes répréhensibles qui constituent une faute déontologique^[10]. Ce faisant, l'appelant a permis d'éviter l'instruction de la plainte disciplinaire, imposant notamment à son ex-cliente les embûches d'un témoignage. **L'appelant a raison de reprocher au Conseil d'avoir occulté ce facteur atténuant.**

(Nos soulignements)

[105] De la même façon, la Cour d'appel dans l'arrêt *Perron c. R.*⁶³ arrivait à la conclusion suivante :

[10] De manière générale, **deux facteurs expliquent la valeur atténuante qu'on accorde à un plaidoyer de culpabilité : (1) il est la manifestation des remords de l'accusé qui avoue sa participation à l'infraction et (2) il contribue à une saine administration de la justice**^[7]. Dans leur ouvrage *La peine*, les auteurs Hugues Parent et Julie Desrosiers traitent spécifiquement de la valeur qu'il convient d'accorder à un aveu de culpabilité tardif :

90. En ce qui concerne, par ailleurs, les plaidoyers de culpabilité tardifs, ceux-ci possèdent généralement un impact beaucoup plus limité. Ce fait est encore plus visible lorsque la preuve est « accablante » et que la victime a déjà été contrainte à témoigner. Les motivations de l'accusé étant discutables et les débats judiciaires ayant déjà été entrepris, l'accusé n'aura droit qu'à un certain allègement de la peine. ^[8]

(Nos soulignements)

[106] Dans le cas de l'intimé Michaud, il y a eu lieu d'insister sur le fait que ce dernier a plaidé coupable dès la première occasion, malgré cela, la poursuite a insisté pour faire une preuve exhaustive sur les chefs 2 à 8 de la plainte ;

⁶² *Boudreau c. Avocats*, 2013 QCTP 23 (CanLII) ;

⁶³ 2015 QCCA 601 (CanLII) ;

[107] Enfin, la Cour suprême du Canada rappelait l'importance des plaidoyers de culpabilité dans l'arrêt *Anthony-Cook*⁶⁴ :

[36] Les personnes accusées tirent un avantage à plaider coupable en échange d'une recommandation conjointe relative à la peine (voir D. Layton et M. Proulx, *Ethics and Criminal Law* (2^e éd. 2015), p. 436). L'avantage le plus évident est le fait que le ministère public accepte de recommander une peine que l'accusé est disposé à accepter. Cette recommandation est susceptible d'être plus clémente que ce à quoi l'accusé pourrait s'attendre à l'issue d'un procès ou d'une audience de détermination de la peine contestée. **Les personnes accusées qui plaident coupables rapidement sont en mesure de minimiser le stress et les frais liés aux procès. De plus, pour ceux qui éprouvent des remords sincères, un plaidoyer de culpabilité offre une occasion de commencer à reconnaître leurs torts.** Pour de nombreux accusés, il est crucial de favoriser au plus haut point la certitude quant au résultat — et une recommandation conjointe, même si elle n'est pas inviolable, offre à cet égard une assurance considérable.

(...)

[39] Du point de vue du ministère public, l'acceptation certaine, ou presque certaine, de recommandations conjointes relatives à la peine offre plusieurs avantages potentiels. **Premièrement, la garantie d'une déclaration de culpabilité qui accompagne un plaidoyer de culpabilité rend le règlement souhaitable** (rapport du comité Martin, p. 285-286). Il peut y avoir des failles dans le dossier du ministère public, comme un témoin réticent, un témoin de valeur douteuse ou un élément de preuve potentiellement inadmissible — des problèmes pouvant mener à un acquittement. En convenant d'une recommandation conjointe en échange d'un plaidoyer de culpabilité, le ministère public évite ce risque. Deuxièmement, l'accusé peut avoir des renseignements ou un témoignage à offrir au ministère public pouvant s'avérer inestimable dans le cadre d'autres enquêtes ou poursuites. Ces renseignements peuvent cependant ne pas être communiqués s'il n'y a pas d'entente sur une recommandation conjointe. **Troisièmement, le ministère public peut considérer qu'il vaut mieux régler un dossier donné dans l'intérêt des victimes ou des témoins.** Lorsqu'un accusé plaide coupable en échange d'une recommandation conjointe relative à la peine, **on épargne aux victimes et aux témoins [traduction] « le coût, au plan émotionnel, d'un procès »** (R. c. Edgar, 2010 ONCA 529, 101 O.R. (3d) 161, par. 111). De plus, les victimes peuvent trouver du réconfort dans un plaidoyer de culpabilité, **étant donné que cela « indique que l'accusé reconnaît sa responsabilité et peut équivaloir à une expression de remords »** (ibid.).

[40] En plus des nombreux avantages que les recommandations conjointes offrent aux participants dans le système de justice pénale, elles jouent un rôle vital en contribuant à l'administration de la justice en général. La perspective d'une recommandation conjointe qui comporte un degré de certitude élevé encourage les personnes accusées à enregistrer un

⁶⁴ R. c. *Anthony-Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII) ;

plaidoyer de culpabilité. **Et les plaidoyers de culpabilité font économiser au système de justice des ressources et un temps précieux qui peuvent être alloués à d'autres affaires.** Il ne s'agit pas là d'un léger avantage. Dans la mesure où elles font éviter des procès, les recommandations conjointes relatives à la peine permettent à notre système de justice de fonctionner plus efficacement. Je dirais en fait qu'elles lui permettent de fonctionner. Sans elles, notre système de justice serait mis à genoux, et s'effondrerait finalement sous son propre poids.

(Nos soulignements)

[108] Cela étant établi, le Comité considère qu'il s'agit d'un facteur particulièrement atténuant dans le cas de l'intimé Michaud, ce dernier ayant d'ailleurs, dès le début des procédures, reconnu sa faute lors d'une conférence de gestion ;

[109] D'autre part, l'intimé a réitéré à plusieurs reprises, tant lors de l'audition sur culpabilité que lors de celle sur sanction, ses regrets et ses remords, par contre, au moment des faits reprochés, il était convaincu qu'il agissait en conformité avec la réglementation applicable et il était de bonne foi ;

[110] Il s'agit d'un autre facteur dont le Comité tiendra compte lors du choix de la sanction appropriée ;

F) La bonne foi et l'absence d'intention malveillante

[111] L'erreur commise de bonne foi sans intention malveillante constitue un facteur atténuant dont le Comité doit tenir compte selon la Cour d'appel⁶⁵ :

[47] Premièrement, les facteurs atténuants excèdent de beaucoup ici les facteurs aggravants. **Les infractions commises sont graves. Toutefois,** l'absence de volonté de causer préjudice, notée d'ailleurs par le Comité de discipline, **l'absence d'antécédents disciplinaires et l'absence de risque de récidive font en sorte que la sanction imposée est particulièrement sévère dans les circonstances de l'espèce.** Elle l'est d'autant plus que ces deux infractions sont intimement liées et participent d'une seule et même transaction.

(...)

[51] Or, dans le cas de l'intimé, **le Comité note plutôt l'absence de volonté de transgresser la norme déontologique et n'observe pas de mauvaise foi** de la part de l'agent inscripteur, ce qui aurait dû militer en faveur d'amendes minimales. Le Comité écarte l'imposition d'une suspension vu l'absence d'action ou d'omission de propos délibéré, mais il impose une sanction qui risque d'équivaloir ou même d'excéder le montant des commissions que l'intimé aurait pu gagner au cours d'une période de suspension de 30 jours.

(Nos soulignements)

⁶⁵ *Morand c. McKenna*, 2011 QCCA 1197 (CanLII) ;

[112] Cela dit, l'intimé Michaud a mentionné, à plusieurs reprises, avoir agi en toute transparence et sans intention malveillante ;

[113] Il croyait sincèrement agir selon les règlements applicables, d'ailleurs, il avait confirmé le tout avec son dirigeant d'agence ;

[114] Dès qu'il fut informé de son erreur, il a reconnu celle-ci et à plaider coupable immédiatement sans même avoir convenu d'une recommandation commune ;

[115] Il s'agit d'un facteur atténuant particulièrement important dont le Comité de discipline tiendra compte lors de l'imposition de la sanction ;

G) L'absence d'antécédents disciplinaires

[116] L'intimé est à sa première présence devant le Comité de discipline, il n'a pas de passé disciplinaire ;

[117] Il s'agit d'un facteur atténuant ;

[118] Par contre, il a reçu certains avertissements administratifs⁶⁶ dont le Comité pourrait tenir compte⁶⁷, par contre ceux-ci sont postérieurs⁶⁸ aux infractions reprochées ;

[119] Cela étant établi, il convient maintenant de déterminer la sanction appropriée au cas de l'intimé ;

H) La sanction

[120] Pour les chefs 3, 6, 7 et 8, l'intimé se verra imposer sur chacun des chefs une amende de 15 000 \$ et pour le chef 4 une amende de 25 000 \$ et des périodes de suspensions de 90 jours à être purgées de façon consécutive ;

[121] Dans l'établissement de cette sanction, le Comité a tenu compte des facteurs aggravants suivants :

- La gravité objective très élevée des infractions concernant les situations de conflit d'intérêts ;
- Le caractère répétitif des gestes reprochés, soit cinq infractions commises sur une période de temps relativement courte soit 15 mois et demi ;

⁶⁶ PS-30 à PS-32 ;

⁶⁷ *Morris c. Médecins*, 2017 QCTP 44 (CanLII) par. 179 ;

⁶⁸ PS-30 (21 novembre 2022), PS-31 (15 mars 2023) et PS-32 (5 avril 2023) ;

- La mise en péril de la protection du public ;
- Le fait que ces infractions sont au cœur même de l'exercice de la profession ;
- L'atteinte à l'image de la profession ;
- La perte de confiance du public envers les membres de la profession ;
- Le bénéfice de 10 573 \$ réalisé sur l'immeuble 2 (chef 4).

[122] Quant aux facteurs atténuants, le Comité a considéré que l'intimé devait bénéficier des circonstances atténuantes suivantes :

- Son plaidoyer de culpabilité offert dès la première occasion ;
- Son absence d'antécédents disciplinaires ;
- Son repentir et ses remords exprimés à plusieurs reprises devant le Comité ;
- Le faible risque de récidive que représente l'intimé vu la prise de conscience de ses fautes déontologiques ;
- Sa bonne foi et son absence d'intention malveillante.

[123] Concernant l'impact de la couverture médiatique⁶⁹ et les réactions du public sur les réseaux sociaux⁷⁰ il est clair que cette situation a entaché la réputation de l'intimé et à affecter sa capacité de gagner sa vie. Cependant il ne s'agit pas d'une circonstance atténuante permettant de réduire à néant la sévérité des sanctions, vu la gravité objective des infractions⁷¹ ;

[124] Cela dit, cette médiatisation ajoutée au processus disciplinaire constitue en soi, une forme de sanction qui n'est pas négligeable⁷² ;

[125] Par conséquent, au moment d'appliquer le principe de la globalité des sanctions, le Comité pourra considérer cet élément afin d'éviter d'imposer une sanction accablante ;

I) La globalité de la sanction

[126] Les sanctions imposées à l'intimé sur les chefs 3, 4, 6, 7 et 8 s'élèvent à une somme de 85 000 \$ et à des périodes de suspension totales de 450 jours ;

⁶⁹ Pièce i-40 ;

⁷⁰ Pièce i-41 ;

⁷¹ *Néron c. Médecins*, 2015 QCTP 31 (CanLII) par. 45 à 47 ;

⁷² *Dufour c. Infirmières et infirmiers*, 2009 QCTP 54 (CanLII) par. 52 ;

[127] À sa face même, une telle sanction est purement punitive et ne tient pas compte du principe de la totalité de la peine⁷³ et de la responsabilité morale⁷⁴ de l'intimé ;

[128] Considérant la responsabilité morale de l'intimé lequel a agi sans intention malveillante en croyant sincèrement et de bonne foi qu'il respectait la réglementation applicable, le Comité considère qu'une suspension totale de 60 jours et une amende globale de 15 000 \$ seront amplement suffisantes pour assurer la protection du public et éviter la répétition de tels gestes ;

[129] Quant au caractère dissuasif et exemplaire de la sanction, le Comité estime que la couverture médiatique accordée au dossier de l'intimé couvre largement cet aspect de l'affaire ;

J) Conclusion

[130] Pour l'ensemble de ces motifs, l'intimé se verra imposer pour les chefs 3, 4, 6 7 et 8 une suspension totale de 60 jours et une amende globale de 15 000 \$;

4.4. Les chefs 2 et 5

A) Le chef 2

[131] Le chef 2 de la plainte reproche à l'intimé d'avoir fait défaut d'inscrire l'Immeuble 1 auprès d'un service de diffusion d'information privant ainsi le vendeur d'offrir sa propriété au plus grand nombre d'acheteurs potentiels ;

[132] Concernant ce chef, la poursuite suggère une amende de 5 000 \$ et, de son côté, la défense suggère une amende de 2 000 \$;

[133] De l'avis du Comité, la suggestion de la partie plaignante aurait pu être justifiée dans le cadre d'une contestation du bien-fondé de ce chef d'accusation, par contre, l'intimé a plaidé coupable à ce chef dès la première occasion ;

[134] Il s'agit donc d'un facteur atténuant particulièrement important⁷⁵, de surcroît, l'intimé n'a pas d'antécédents disciplinaires ;

[135] En conséquence, l'intimé se verra imposer sur le chef 2 une amende de 2 000 \$;

B) Le chef 5

[136] Le chef 5 reproche à l'intimé d'avoir fait défaut de transmettre sans délai à son agence divers documents ;

⁷³ *Laguerre c. R.*, 2021 QCCA 1537 (CanLII) par. 43 ;

⁷⁴ *R. c. Pham*, 2013 CSC 15 (CanLII) par.6 ;

⁷⁵ *Boudreau c. Avocats*, 2013 QCTP 22 (CanLII) par.25 ;

[137] Les deux parties s'entendent pour dire qu'une amende de 2 000 \$ est suffisante pour assurer la protection du public dans ce cas particulier ;

[138] En conséquence, l'intimé se verra imposer une amende de 2 000 \$ sur le chef 5a) et des réprimandes sur les chefs 5b) et 5c) ;

4.5. Les frais

[139] Suivant l'intimé, les frais de l'audition sur culpabilité devraient être à la charge du bureau du syndic, compte tenu que cette audition fût beaucoup trop longue alors que, dès le début des procédures, celui-ci a plaidé coupable aux chefs 2 à 8 de la plainte ;

[140] Le Comité considère que le présent dossier aurait pu effectivement faire l'objet d'une preuve beaucoup plus courte, cependant chaque dossier est différent et il n'appartient pas au Comité de s'immiscer dans la preuve présentée par le syndic⁷⁶ ;

[141] Par ailleurs, le principe général étant que la partie qui succombe doit assumer les frais⁷⁷ ;

[142] En conséquence, les frais de l'instance sur culpabilité et sur sanction seront à la charge de l'intimé ;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

IMPOSE à l'intimé les sanctions suivantes :

Chef 2 : **ORDONNE** le paiement d'une amende 2 000 \$;

Chef 3 : **ORDONNE** le paiement d'une amende 15 000 \$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (G4573) pour une période de 90 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, ou à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire ;

Chef 4 : **ORDONNE** le paiement d'une amende 25 000 \$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (G4573) pour une période de 90 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme

⁷⁶ *Tassé c. Chiropraticiens*, 2001 QCTP 74 (CanLII) ;

⁷⁷ *Murphy c. Chambre de la sécurité financière*, 2010 QCCA 1079 (CanLII) par.70 ;

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

Chef 5a) : ORDONNE le paiement d'une amende 2 000 \$;

Chef 5b) : IMPOSE une réprimande ;

Chef 5c) : IMPOSE une réprimande ;

Chef 6 : ORDONNE le paiement d'une amende 15 000 \$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (G4573) pour une période de 90 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, ou à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire ;

Chef 7 : ORDONNE le paiement d'une amende 15 000 \$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (G4573) pour une période de 90 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, ou à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire ;

Chef 8 : ORDONNE le paiement d'une amende 15 000 \$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (G4573) pour une période de 90 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, ou à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire ;

ORDONNE que les périodes de suspension imposées sur les chefs 3, 4, 6, 7 et 8 soient purgées de façon consécutive entre elles ;

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction, **RÉDUIT** les périodes de suspension à un total de 60 jours ;

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction, **RÉDUIT** le montant total des amendes à la somme globale de 19 000 \$;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le « Journal de Québec » à l'expiration des délais d'appel, si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, ou à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire ;

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

Patrick De Niverville

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

notarius

Me Patrick de Niverville, avocat
Président du Comité discipline

Christian Goulet

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

notarius

M. Christian Goulet, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Marie-Claude Cyr

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

notarius

Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Lise Gagnon
Procureure de la partie plaignante

Me Mary-Louise Chabot, assistée de Mme Amélie Boutin-Michaud, stagiaire en droit
Procureure de la partie intimée

Dates d'audience : 28 et 29 octobre 2024

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

N° 33-23-2508

CATHERINE POMMET

Partie plaignante

c.

MICHEL MICHAUD

Partie intimée

**DÉCISION SUR
SANCTION**

ORIGINAL

Sophia Di Gregorio
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 Éric Bernatchez
CONTENTIEUX DE L'OACIQ
4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard, (Québec), J4Z 0G2
Téléphone : (450) 462-9800
Télécopieur : (450) 676-4454

notificationcontentieux@oaciq.com