

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2571

DATE :

LE COMITÉ : Me Louis-Denis Laberge, avocat
Mme Gabrielle Petrucci, courtière immobilière
Mme Christine Jean, courtière immobilière

Vice-président
Membre
Membre

ANNABELLE LEHOULLIER, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

VÉRONIQUE BOUCHARD, (C7317)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

I. INTRODUCTION

[1] Le 19 août 2025, le Comité se réunit via une visioconférence Zoom afin de procéder à l'audition sur culpabilité et sanction dans le présent dossier.

[2] La Syndique adjointe, présente, était alors représentée par Me Ghita Lyassar et de son côté, l'Intimée se représentait elle-même.

[3] En début d'audience Me Lyassar informe le Comité que l'Intimée désire enregistrer un plaidoyer de culpabilité.

[4] Le Comité interroge l'Intimée à savoir si cette intention était réelle et que son consentement était libre, volontaire et éclairé.

[5] L'Intimée confirme au Comité qu'elle est en accord sur l'ensemble de la documentation déposée, à savoir le Résumé conjoint des faits ainsi que les Recommandations communes déposées au dossier. L'Intimée confirme également son intention d'enregistrer un plaidoyer de culpabilité.

[6] Me Lyassar soumet que l'article de rattachement sur lequel l'Intimée devrait être déclarée coupable est l'article 84 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie, des courtiers et sur la publicité*.

II. LE PLAIDOYER DE CULPABILITÉ

[7] L'Intimée plaide coupable au chef d'accusation, lequel se lit comme suit :

1. Entre les ou vers les 18 juillet 2021 et 26 août 2021, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 50011, l'Intimée n'a pas entrepris les démarches pour découvrir les facteurs pouvant affecter défavorablement les parties à la transaction, notamment un problème relié au drain français, lequel avait été déclaré antérieurement aux déclarations du vendeur DV61675 (2014), contrevenant ainsi aux articles 5, 62 et 84 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[8] Séance tenante, le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité et déclare l'Intimée coupable de l'infraction décrite dans la plainte datée du 25 avril 2025.

[9] L'Intimée est déclarée coupable d'avoir enfreint l'article 84 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[10] Un arrêt conditionnel des procédures sera prononcé quant aux autres dispositions réglementaires invoquées dans la plainte.

III. LA PREUVE SUR SANCTION

[11] La procureure de la Plaignante, de consentement avec l'Intimée, dépose les pièces P-1 à P-19.

[12] La pièce P-19 constitue le résumé conjoint des faits soumis par les parties, lequel établit la trame factuelle suivante :

Résumé conjoint des faits

En plus d'admettre les faits indiqués à la plainte 33-25-2571, l'Intimée admet ce qui suit :

1. L'Intimée est titulaire d'un permis de courtier immobilier depuis le 1^{er} mai 2010 et antérieurement à cette date, elle était titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié (C7317) depuis le 22 décembre 1999, tel qu'il appert de l'attestation de permis, **pièce P-1** ;

Immeuble sis rue de Bellefeuille (« Immeuble ») Index des immeubles, pièces P-2a) et P-2b), en liasse

2. Le 21 mars 2002, J.-F.S. (« **Vendeur** ») acquiert l'Immeuble pour la première fois, pièce P-2 a) et 2-b), *en liasse* ;
3. Le 11 mars 2010, une vente intervient entre le Vendeur et H.V. ainsi que M.S. « **Parents du Vendeur** », au prix de 200 000 \$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-3**;
4. Le ou vers le 1^{er} septembre 2014, alors que l'Immeuble est mis en vente par les Parents du Vendeur, le formulaire des déclarations du vendeur disponible sur Centris indique notamment ce qui suit :
 - a. D3.1 : Infiltration d'eau : oui ;
 - b. D5.2 : Présence de fissure : oui ;
 - c. D10.2 : Défectuosité thermopompe : oui ;
 - d. D10.3 : Défectuosité système de climatisation : oui ;
 - e. D12.1 : Rapport d'inspection sur l'immeuble : oui ;
 - f. D14. : Précisions et améliorations importantes à l'immeuble :

« Légère infiltration d'eau lors de très forte pluie et très occasionnel situé au sous-sol près de la descente escalier. Pourrait provenir du drain français. Le propriétaire tente une investigation (D3.1).

Fissure à côté de la fenêtre de la salle de lavage (D5.2).

Elle ne fonctionne pas. Il n'y a plus (inaudible). Donc fait partie des inclusions mais sera donné sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur (D10.2). »

tel qu'il appert de la capture d'écran du site internet Centris, de la fiche Centris numéro 25557177 et de la liste d'activités s'y rapportant ainsi que des déclarations du vendeur DV 61675, *en liasse*, **pièce P-4**.
5. L'Immeuble n'est toutefois pas vendu à ce moment;
6. Le 27 juillet 2017, une vente intervient entre les Parents du Vendeur et le Vendeur au prix de 210 000 \$, ainsi ce dernier devient à nouveau propriétaire de l'Immeuble, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-5**;
7. Le 18 juillet 2021, le Vendeur confie à l'agence Les Immeubles Bouchard enr., représentée par l'Intimée, un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble, tel qu'il appert du contrat de courtage CCV 50011, de la fiche descriptive numéro 11915277 et de la liste des activités et d'inscriptions partielle, *en liasse*, **pièce P-6** ;
8. Le contrat de courtage, pièce P-6, prévoit notamment :
 - a. Une date d'expiration : 1^{er} mars 2022 (2.1) ;
 - b. Un prix de mise en marché : 295 000 \$ (4.1) ;
 - c. Une rétribution de 4% au courtier du vendeur (7.1) ;

9. Le 18 juillet 2021, le Vendeur déclare ce qui suit :

- a. D3.1. : Infiltration d'eau : oui ;
- b. D5.2. : Présence de fissure : oui ;
- c. D6.1 : Condensation : oui ;
- d. D10.2 : Défectuosité thermopompe : oui ;
- e. D12.1 : Rapport d'inspection sur l'immeuble : non ;
- f. D14. : Précisions et améliorations importantes à l'immeuble :
« (...) 2016 des dommages au solage par la cause des racines d'un arbre. Le tout rectifié et réparé par des professionnel[s] (D3.1)
Réparé (sic) facture de professionnel à l'appui (5.2) »

, tel qu'il appert des déclarations du vendeur DV 42191 et de la facture émise par la firme Éco Fissure Inc., *en liasse*, **pièce P-7** ;

10. Les déclarations du vendeur DV 42191, pièce P-7, ne font pas état des problèmes reliés au drain français préalablement déclarés en 2014 dans les déclarations du vendeur DV 61675, pièce P-4 ;

11. Le 23 juillet 2021, A.K. et I.P.N. (« **Acheteurs** ») accusent réception des déclarations du vendeur, pièce P-7, et leur courtier collaborateur rédige une promesse d'achat, au montant de 340 000 \$, conditionnelle à l'inspection de l'Immeuble dans les 3 jours suivant l'acceptation de la promesse d'achat, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 21589, **pièce P-8** ;

12. Le jour suivant, le Vendeur accepte la promesse d'achat, pièce P-8 ;

13. Les 27 et 28 juillet 2021, à la suite de l'inspection de l'Immeuble, les parties conviennent que le prix de vente sera de 335 000 \$ et que les garanties légales pour les améliorations suggérées dans le rapport d'inspection ne s'appliquent plus à la transaction, tel qu'il appert du rapport d'inspection et des modifications MO 68143, *en liasse*, **pièce P-9** ;

14. Le 2 août 2021, la banque RBC confirme l'acceptation du financement hypothécaire des Acheteurs, le Vendeur en accuse réception le jour suivant, tel qu'il appert de ladite lettre, **pièce P-10** ;

15. Le 26 août 2021, la vente intervient entre le Vendeur et les Acheteurs au prix de 335 000 \$, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-11** ;

16. Le 30 septembre 2021, l'agence les Immeubles Bouchard enr. émet un chèque de rétribution à l'agence Re/Max Action au montant de 7 818,30 \$, tel qu'il appert de la facture de rétribution, du rapport de transaction ainsi que du chèque, *en liasse*, **pièce P-12** ;

17. Le jour même, la compagnie d'assurance La Capitale émet une soumission au montant de 3 583,71 \$, à la suite d'un dégât d'eau survenu au niveau du sous-sol dont la cause découle d'un écoulement de la piscine hors terre située dans la cour arrière de l'Immeuble, tel qu'il appert de la **pièce P-13** ;
18. Le 7 octobre 2021, la firme Fissures & Drain Laurentides (« **FDL** ») émet une soumission au montant de 10 514,48 \$, laquelle vise notamment :
 - a. Excavation ouverture et fermeture : excaver 20' de large et changer 20' de drain français agricole pour du DRAIN rigide 4" +acc.
 - b. Imperméabiliser 20' de fondation excavée ;
 - c. Pose de 20' membrane DELTA;
 - d. Installation margelle sous fenêtre;
 - e. Installation d'un drain vertical;
 - f. Mettre géo textile;
 - g. Inspection des drains par caméra ;
 - h. Regard pour inspection de caméra ou nettoyage de vos drains;
 - i. Réparer 6' de fissure sous la fenêtre arrière;, tel qu'il appert de la soumission, **pièce P-14**;
19. Le 6 juin 2022, une demande d'assistance concernant les agissements de l'Intimée est déposée à l'OACIQ, tel qu'il appert de la demande d'assistance, **pièce P-15** ;
20. Le 16 septembre 2024, les Acheteurs déposent une demande introductive d'instance en action estimatoire et en dommages-intérêts contre le Vendeur. Ils demandent notamment une réduction du prix de vente, subsidiairement dommages-intérêts moraux et matériel en raison de vices cachés, tel qu'il appert de ladite demande, **pièce P-16** ;
21. Le 7 novembre 2024, à la suite d'une demande de documents par la Plaignante, l'Acheteur envoie le rapport, les photographies et la vidéo de l'inspection du drain français effectué par la firme FDL, tel qu'il appert de l'échange de courriels, de l'enregistrement vidéo – sur support informatique et de la facture, *en liasse*, **pièce P-17** ;
22. Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, l'Intimée déclare :
 - a. qu'en juillet 2021, elle n'était pas informée des problèmes de drain français ;
 - b. que si elle avait pris connaissance de cette déclaration (pièce P-4), elle n'aurait jamais accepté les réponses du Vendeur ;
 - c. que si elle avait vu ce document en juillet 2021, elle aurait

demandé des explications au Vendeur et écrit les détails à ce sujet dans les déclarations du vendeur ;

- d. qu'elle n'avait pas remarqué qu'au registre foncier il y a eu des événements intervenus sur la propriété, telles les ventes intervenues en 2014 et 2017 entre le Vendeur et ses parents ;
- e. qu'elle n'a pas bien consulté le registre ;
- f. que l'ancienne DV du vendeur n'a pas été consultée, bien qu'elle reconnaisse qu'elle était disponible sur la plateforme Centris ;

23. Les parties déposent les Capsules :

- a. numéro 206345 intitulée « Vérifier les Déclarations antérieures, documenter et informer l'acheteur : des obligations à ne pas oublier » publiée le 12 mars 2019 ;
- b. numéro 123039 intitulée « Exactitude et vérification des renseignements », dernière mise à jour le 7 avril 2020

, tel qu'il appert desdites capsules, *en liasse*, **pièce P-20** ;

[13] La séquence ci-haut reproduite démontre clairement que l'Intimée a commis des gestes répréhensibles qui sont au cœur de la profession et qui sont de nature à causer préjudice au public et à la profession.

[14] L'étude de la pièce P-7 démontre clairement que les mentions apparaissant à la pièce P-4 quant à la problématique du drain français n'ont pas été reproduites à la pièce P-7.

[15] Cette problématique du drain français est à l'origine de tous les problèmes qu'ont subis les nouveaux acquéreurs, suite à l'achat de l'Immeuble.

[16] Au paragraphe 22 du Résumé conjoint des faits, l'Intimée admet :

- ne pas avoir pris connaissance de la déclaration du Vendeur (pièce P-4);
- que si elle avait vu ce document elle aurait demandé des explications au vendeur et écrit les détails à ce sujet dans la déclaration du Vendeur;
- ne pas avoir consulté de façon appropriée le Registre foncier;
- que nonobstant qu'elle était disponible sur la plateforme Centris, la première déclaration du Vendeur (pièce P-4) n'a pas été consultée.

[17] En bref, l'Intimée reconnaît les gestes qui lui sont reprochés dans la plainte.

[18] Ces manquements sont graves et ils auront des effets très néfastes pour les nouveaux acquéreurs, notamment par des dépenses importantes pour la remise en état de l'Immeuble. Ces dépenses ont nécessité la mise en place de poursuites judiciaires pour récupérer les argents avancés pour la remise en état.

IV. RECOMMANDATION CONJOINTE SUR SANCTION

[19] De façon conjointe, les parties recommandent au Comité d'imposer à l'Intimée les sanctions suivantes :

Chef 1 : paiement d'une amende de 4 000 \$;

conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'Intimée est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'Intimée doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « L'utilisation du registre foncier en ligne (autoformation) (OACIQ) » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'Intimée n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, elle devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'Intimée est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'Intimée doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de deux (2) heures intitulée « Les déclarations du vendeur sur l'immeuble et le devoir de vérification, d'information et de conseil du courtier (Autoformation) (OACIQ) » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'Intimée n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, elle devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis.

[20] Me Lyassar soumet que le fondement de la recommandation conjointe repose sur les critères à considérer lors de l'imposition d'une sanction comme nous l'enseigne la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault* ¹.

[21] La procureure de la Plaignante rappelle alors les principes qui doivent guider un Comité de discipline dans l'imposition de sanction à savoir :

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

[22] À titre de facteurs aggravants, Me Lyassar souligne :

- a) les années d'expérience de l'Intimée, à savoir 22 ans;
- b) le défaut de vérification est une infraction grave qui est au cœur de l'exercice de la profession;
- c) plusieurs documents étaient disponibles à l'Intimée pour avoir toute l'information utile;
- d) nécessité pour les nouveaux acquéreurs de poursuivre les vendeurs pour être compensés des sommes nécessaires à la remise en état de l'Immeuble.

[23] Comme facteurs atténuants, Me Lyassar souligne :

- a) le plaidoyer de culpabilité fait à la première occasion;
- b) risques de récidive très faible;
- c) aucun antécédent judiciaire.

[24] Les parties sont d'avis que la sanction suggérée conjointement est juste et raisonnable.

[25] Pour soutenir le bien-fondé de la recommandation commune, la procureure de la Plaignante nous renvoie à quelques décisions du Comité :

- *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA)
- *Mercure c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 56 (CanLII)
- *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2 (CanLII)

¹ *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QCCA);

- *OACIQ c. Beaudet*, 2019 CanLII 14936 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Dorcé*, 2023 CanLII 14969 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Desgagnés*, 2016 CanLII 28819 (QC OACIQ)
- *Desgagnés c. OACIQ*, 2018 QCCQ 1798 (CanLII).

V. ANALYSE ET DÉCISION

[26] Le droit en pareilles circonstances a fait l'objet de plusieurs décisions quant à la façon d'adjuger en présence d'une recommandation conjointe sur sanction.

[27] La décision de principe *R. c Anthony-Cook*², énonce au paragraphe 44 :

[44] Enfin, je fais remarquer qu'un seuil élevé pour écarter des recommandations conjointes est non seulement nécessaire, mais également approprié, afin que l'on retire tous les avantages des recommandations conjointes. Les avocats du ministère public et de la défense sont bien placés pour en arriver à une recommandation conjointe qui reflète tant les intérêts du public que ceux de l'accusé (rapport du comité Martin, p. 287). En principe, ils connaîtront très bien la situation du contrevenant et les circonstances de l'infraction, ainsi que les forces et les faiblesses de leurs positions respectives.

[28] Également ces principes ont été discutés dans l'affaire suivante, soit *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*³ :

[42] La suggestion commune, issue d'une négociation rigoureuse, dispose d'une « force persuasive certaine » de nature à assurer qu'elle sera respectée en échange du plaidoyer de culpabilité, à moins qu'elle soit déraisonnable, contraire à l'intérêt public, inadéquate ou de nature à déconsidérer l'administration de la justice.

[43] Ce sont ces paramètres qui peuvent induire le tribunal à écarter la suggestion commune. En somme, cette « politique judiciaire » maintenant avalisée par un imposant corpus jurisprudentiel postule qu'une suggestion commune ne doit pas être écartée « afin de ne pas discréditer un important outil contribuant à l'efficacité du système de justice tant criminelle que disciplinaire ».

[44] Rien ne s'oppose à ce que les mêmes principe et démarche s'appliquent en droit disciplinaire comme l'affirme encore récemment la jurisprudence de notre tribunal.

[...]

² *R. c Anthony-Cook*, [2016] 2 RCS 204;

³ *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2014 QCTP 5 (CanLII);

[68] La suggestion commune invite plutôt le conseil de discipline, non pas à décider de la sévérité ou de la clémence de la sanction, mais à déterminer si elle s'avère déraisonnable au point d'être contraire à l'intérêt public et de nature à déconsidérer l'administration de la justice.

[29] Le rôle du Comité à ce stade est de s'assurer que les sanctions communes proposées ne déconsidèrent pas l'administration de la justice ou seraient contraires à l'intérêt public.

[30] Le Comité va retenir deux décisions soumises par les parties, à savoir *OACIQ c. Beaudet*⁴ et *OACIQ c. Dorcé*⁵.

[31] La décision *OACIQ c. Beaudet* est très similaire à la présente affaire. Notre collègue, Me Patrick de Niverville, dans laquelle ce dernier cite la décision *R. c. Pham*, pour énoncer le principe de la parité des peines :

[9] Corollairement à l'individualisation de la peine, **le principe de la parité requiert l'harmonisation des peines, c'est-à-dire l'infliction de peines semblables à celles infligées à des délinquants pour des infractions semblables commises dans des circonstances semblables** (al. 718.2b) du Code criminel). En d'autres mots, [TRADUCTION] « **si la situation personnelle du délinquant est différente, l'infliction d'une peine différente sera justifiée** » (*C. C. Ruby, G. J. Chan et N. R. Hasan, Sentencing* (8^e éd. 2012), §2.41).

[32] La décision *OACIQ c. Dorcé* est une décision en relation avec un défaut de vérification de l'information pertinente d'un immeuble dont il avait la charge de vente.

[33] Dans cette affaire, le Comité a retenu une sanction similaire à celle proposée dans les recommandations communes.

[34] Au paragraphe 47 de la décision *Dorcé*, le Comité énonce :

[47] Le Comité considère qu'il s'agit d'une infraction objectivement grave et qui est au cœur de l'exercice de la profession. Le devoir d'information et de conseil auquel les Intimés ont manqué participent à la raison d'être de celle-ci. Les Intimés auraient dû adopter une conduite proactive et minutieuse lors de la consultation des fiches descriptives et de la recherche d'information sur l'immeuble visé afin de bien connaître les implications liées à la transaction.

[35] Compte tenu des décisions précitées et des recommandations communes suggérées, le Comité se satisfait que les sanctions communes ne déconsidèrent pas l'administration de la justice et ne sont pas contraires à l'intérêt public.

4 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Beaudet*, 2019 CanLII 14936 (QC OACIQ);

5 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Dorcé*, 2023 CanLII 14969 (QC OACIQ);

[36] En conséquence, ces recommandations seront entérinées.

VI. PROBLÉMATIQUE LIÉE AUX PIÈCES DÉPOSÉES EN PREUVE

[37] Vers la fin de l'audition, le Comité s'est adressé à la procureure de la Plaignante, Me Lyassar, au sujet des ordonnances de non-divulgence, non-publication et non-diffusion qui sont habituellement demandées devant le Comité conformément à l'article 95 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

[38] Me Lyassar a avoué au Comité qu'elle avait elle-même caviardé certains passages de certaines pièces produites. Par inadvertance, cette révélation est passée inaperçue aux yeux du Comité lors de l'audition.

[39] Lors de son délibéré, le Comité, par l'entremise du greffe, a communiqué avec Me Lyassar afin d'obtenir le dépôt de l'intégralité des pièces, et ce, sans que celles-ci soient caviardées.

[40] En réponse à cette demande du Comité, Me Lyassar a sollicité la tenue d'une conférence de gestion à ce sujet.

[41] Cette demande a été soumise au vice-président du Comité qui a répondu à Me Lyassar qu'il ne voyait aucune pertinence à la tenue d'une conférence de gestion étant donné qu'il est totalement légitime pour le Comité, avant de rendre sa décision, d'avoir en main une copie intégrale de toute la preuve tout en référant la procureure à l'arrêt *Sherman c. Donovan*⁶, dans lequel la Cour suprême du Canada énonce la marche à suivre en pareille matière.

[42] Deux semaines se sont écoulées après cet envoi, et une lettre datée du 9 septembre 2025 a été reçue au greffe.

[43] De cette lettre, on peut constater que la procureure de la Plaignante maintient sa position et envoie des documents non caviardés « sous scellés » à l'attention uniquement du Comité.

[44] Il ressort donc que les documents déposés en preuve demeurent caviardés au dossier.

[45] Il ressort également qu'aucune demande n'a jamais été adressée au Comité visant l'obtention d'ordonnances de non-publication et de non-diffusion des pièces déposées au dossier par la procureure de la Plaignante.

[46] La position du Comité est à l'effet que si la procureure de la Plaignante ne se sentait pas satisfaite de la réponse obtenue du Comité, elle se devait de porter cette décision en

⁶ *Sherman (Succession) c. Donovan*, 2021 CSC 25 (CanLII), [2021] 2 RCS 75;

appel plutôt que d'adresser une lettre au Comité avec copie conforme au président du comité de discipline de l'OACIQ.

[47] Par le dépôt d'une plainte et l'initiation du processus disciplinaire, les documents déposés deviennent des documents publics, ce qui ressort de la décision de la Cour suprême du Canada qui sera discutée ci-après.

[48] Dans l'arrêt *Sherman c. Donovan*, les fiduciaires impliqués dans la Succession Sherman avaient demandé au tribunal de première instance l'émission de certaines ordonnances limitant l'accès à certains documents déposés en preuve.

[49] Dans cette décision, la Cour suprême énonce :

[58] Bien qu'il ait rendu sa décision avant le prononcé de l'arrêt *Dagenais* et qu'il ne commente donc pas les étapes précises de l'analyse telles que nous les comprenons aujourd'hui, j'estime que le juge Dickson a, à juste titre, reconnu que le principe de la publicité des débats judiciaires apporte des limites nécessaires au droit à la vie privée. Quoique les particuliers puissent s'attendre à ce que les renseignements qui les concernent ne soient pas révélés dans le cadre de procédures judiciaires, le principe de la publicité des débats judiciaires s'oppose par présomption à cette attente. Par exemple, dans l'arrêt *Lac d'Amiante du Québec Ltée c. 2858-0702 Québec Inc.*, [2001 CSC 51](#), [2001] 2 R.C.S. 743, le juge LeBel a conclu que la « partie qui engage un débat judiciaire renonce, à tout le moins en partie, à la protection de sa vie privée » (par. 42). L'arrêt *MacIntyre* et les jugements similaires reconnaissent — en affirmant que la publicité est la règle et le secret, l'exception — que le droit à la vie privée, quelle qu'en soit la définition, cède le pas, dans une certaine mesure, à l'idéal de la publicité des débats judiciaires. Je partage le point de vue selon lequel le principe de la publicité des débats suppose que cette limite au droit à la vie privée est justifiée.

(Le Comité souligne)

[...]

[63] Plus particulièrement, pour maintenir l'intégrité du principe de la publicité des débats judiciaires, un intérêt public important à l'égard de la protection de la dignité devrait être considéré sérieusement menacé seulement dans des cas limités. Rien en l'espèce n'écarter le principe selon lequel le secret en matière de procédures judiciaires doit être exceptionnel. Ni la susceptibilité des gens ni le fait que la publicité soit désavantageuse, embarrassante ou pénible pour certaines personnes ne justifieront généralement, à eux seuls, une atteinte au principe de la publicité des débats judiciaires (*MacIntyre*, p. 185; *Nouveau-Brunswick*, par. 40; *Williams*, par. [30](#); *Coltsfoot Publishing Ltd. c. Foster-Jacques*, [2012 NSCA 83](#), 320 N.S.R. (2d) 166, par. [97](#)). Ces principes n'empêchent pas de reconnaître l'importance du caractère public d'un intérêt en matière de vie privée quand celui-ci est lié à la protection de la dignité. Ils obligent simplement à faire la preuve de l'existence d'un risque sérieux pour cet intérêt de manière à

justifier, à titre exceptionnel, une restriction à la publicité des débats, comme c'est le cas pour tout intérêt public important au regard de l'arrêt *Sierra Club*. Comme l'expliquent les professeurs Sylvette Guillemard et Séverine Menétrey, « [l]a confidentialité des débats peut se justifier notamment pour protéger la vie privée des parties [...] La jurisprudence affirme cependant que l'embarras ou la honte ne sont pas des motifs suffisants pour ordonner le huis clos ou la non-publication » (*Comprendre la procédure civile québécoise* (2^e éd. 2017), p. 57).

(Le Comité souligne)

[50] Des deux paragraphes précités, on peut voir qu'il est clair qu'une demande visant la protection de certains renseignements contenus dans des documents déposés devant un tribunal de justice doit être adressée au préalable.

[51] Nulle part dans cette décision, trouve-t-on la possibilité pour un procureur de « s'accorder » automatiquement ce droit sans l'intervention du tribunal qui entendra l'affaire au fond.

[52] Le principe ayant été établi, le Comité en vient à conclure que la procureure fait fausse route dans son analyse, tel qu'il appert de sa lettre du 9 septembre 2025, de plus qu'elle fait fausse route de l'application des principes énoncés par la Cour suprême du Canada.

[53] Il était loisible à la procureure de la Plaignante de demander l'émission de certaines ordonnances et de justifier cette demande, tel que nous l'enseigne la Cour suprême.

[54] Compte tenu qu'aucune demande n'a été faite au Comité pour la mise sous scellé des documents déposés, le Comité n'a d'autre alternative que de considérer ces documents comme publics et d'ordonner au greffe de joindre l'entièreté des documents originaux reçus pour en faire partie intégrante.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PREND acte du plaidoyer de culpabilité de l'Intimée;

DÉCLARE l'Intimée coupable du chef 1, et plus particulièrement comme suit :

Chef 1 : pour avoir contrevenu à l'article 84 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien du chef 1 de la plainte.

IMPOSE à l'Intimé les sanctions suivantes :

Chef 1 :

ORDONNE le paiement d'une amende de **4 000 \$**;

ORDONNE à l'Intimée, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'Intimée est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'Intimée doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « **L'utilisation du registre foncier en ligne (autoformation) (OACIQ)** » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'Intimée n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, elle devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

ORDONNE à l'Intimée, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'Intimée est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'Intimée doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de deux (2) heures intitulée « **Les déclarations du vendeur sur l'immeuble et le devoir de vérification, d'information et de conseil du courtier (Autoformation) (OACIQ)** » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'Intimée n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, elle devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

CONDAMNE l'Intimée à tous les frais de l'instance;

REJETTE la demande de mise sous scellée des pièces de la partie plaignante;

ORDONNE au Greffe de joindre l'entièreté des documents originaux et non caviardés reçus de la procureure de la Plaignante pour faire partie intégrante du dossier.

Me Louis-Denis Laberge, avocat
Vice-président du Comité discipline

Mme Gabrielle Petrucci, courtière immobilière
Membre du Comité discipline

Mme Christine Jean, courtière immobilière
Membre du Comité discipline

Me Ghita Lyassar
Procureure de la partie plaignante

Mme Véronique Bouchard, intimée, présente
Non représentée

Date d'audience : 19 août 2025