

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Nos: 33-23-2484 et 33-24-2523

DATE :

LE COMITÉ : Me Sylvie Poirier, avocate
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier

Vice-présidente
Membre
Membre

BILLAL OUYAHIA, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

YASSINE CHENTOUFI, (G5122)

Partie intimée

DÉCISION SUR SANCTION

[1] Le 14 octobre 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition sur sanction dans les dossiers des plaintes portant les numéros 33-23-2484 et 33-24-2523.

[2] Le syndic adjoint était présent et représenté par Me Élyse Durocher. De son côté, l'intimé était absent et non représenté.

[3] Dans ce dossier, l'intimé a été reconnu coupable des trois chefs de la plainte **33-23-2484** qui se lisaient comme suit :

1. Entre les ou vers les 25 novembre 2022 et 20 mars 2023, l'Intimé, personnellement et par l'entremise de Yassine Chentoufi Courtier Immobilier inc. dont il est le président et le seul actionnaire, s'est approprié la somme approximative de 231 290 \$ auprès d'entreprises spécialisées dans l'avance de rétributions en mettant en place un stratagème frauduleux

visant à simuler 11 fausses transactions immobilières, dans lesquelles des propriétaires d'immeubles et prête-noms ont été impliqués à leur insu au moyen de signatures qu'il a forgées et de faux documents qu'il a fabriqués dont :

- a. des contrats de courtage vente et achat;
- b. une fiche Centris;
- c. des déclarations du vendeur;
- d. un avis de divulgation;
- e. des promesses d'achat;
- f. des lettres de financement;

contrevenant ainsi aux articles 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

2. À compter du ou vers le 30 novembre 2022, l'Intimé, personnellement et par l'entremise de Yassine Chentoufi Courtier Immobilier inc. dont il est le président et le seul actionnaire, a abusé de la bonne foi et de la confiance de son agence immobilière en l'impliquant à son insu dans un stratagème frauduleux visant à obtenir illégalement des avances de rétributions totalisant la somme approximative de 231 290 \$ par la simulation de 11 fausses transactions immobilières, la rendant en outre solidairement responsable du remboursement des avances reçues dans approximativement 8 de ses fausses transactions, contrevenant ainsi aux articles 62, 69 et 90 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.
3. À compter du ou vers le 30 novembre 2022, l'Intimé a inscrit ou permis que soit inscrit faussement sur un service de diffusion d'information la vente d'un immeuble, contrevenant ainsi aux articles 5, 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[4] Sur chacun de ces chefs, le Comité a déclaré l'intimé coupable d'avoir agi en contravention avec l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[5] L'intimé a également été reconnu coupable des quatre chefs de la plainte **33-24-2523**, soit les chefs 1a), 1b), 2 et 3 qui se lisaient comme suit :

1. À Gatineau, alors que son permis de courtier immobilier était suspendu, d'abord administrativement et par la suite provisoirement par une décision du Comité discipline, l'Intimé a laissé croire qu'il était autorisé à agir à ce titre :

- a) à compter du ou vers le 24 juillet 2023, en continuant d'utiliser, dans un cadre professionnel, son adresse courriel yassineremax@gmail.com et en ne s'assurant pas de modifier la signature électronique de celle-ci afin de retirer son titre de courtier immobilier ainsi que le nom de son ancienne agence;
- b) à compter du ou vers le 14 février 2024, en ne s'assurant pas de retirer le nom de Re/Max du message de la boîte vocale de son cellulaire;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, à l'article 17 du *Règlement sur les permis de courtier et d'agence* et aux articles 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

- 2. À Gatineau, à compter du ou vers le 23 août 2023, alors que son permis était suspendu provisoirement par une décision du Comité de discipline, l'Intimé a agi à titre de courtier immobilier en prodiguant des conseils à J.D., ancienne cliente, qui le consultait à ce titre pour la mise en vente de son immeuble, contrevenant ainsi à l'article 17 du *Règlement sur les permis de courtier et d'agence* et aux articles 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.
- 3. Le ou vers le 27 octobre 2023, alors que son permis était suspendu provisoirement par une décision du Comité de discipline, l'Intimé a abusé de la confiance J.D., ancienne cliente, qui le consultait à titre de courtier immobilier pour la mise en vente de son immeuble, en lui empruntant une somme d'argent sous de fausses représentations et a fait défaut de la rembourser en totalité, contrevenant ainsi aux articles 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[6] Sur les chefs 1a), 1b) et 2 de cette plainte, le Comité a déclaré l'intimé coupable d'avoir agi en contravention avec l'article 17 du *Règlement sur les permis de courtier et d'agence* et, sur le chef 3, en contravention avec l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

I. Preuve sur sanction

[7] La partie plaignante fait témoigner Madame Édith Gagnon, dirigeante de l'agence où exerçait l'intimé au moment des faits;

[8] Celle-ci en fut la dirigeante d'avril 2010 à mai 2025. Elle est maintenant directrice de l'agence.

[9] L'intimé y a travaillé d'octobre 2013 à juin 2023.

[10] C'est elle qui a fait la demande de suspension du permis de l'intimé à l'OACIQ le 28 juin 2023, environ une heure après que celui-ci lui a avoué avoir fraudé;

[11] Elle décrirait l'intimé de deux façons : l'intimé qu'elle connaissait était une personne très aimable. Il était dévoué et généreux, très apprécié de ses collègues. Mais maintenant qu'elle sait ce qu'il a fait, elle comprend qu'il est une personne d'une capacité de manipulation extrême, d'une malhonnêteté incroyable;

[12] Pour décrire la manipulation dont il pouvait faire preuve, elle explique que durant ses stratagèmes, il y a eu des suivis qui ont été faits sur ses dossiers ainsi que des rencontres avec lui pour savoir pourquoi ça ne se notariait pas. Et, à chaque occasion, sans aucune hésitation, c'est comme s'il était déjà prêt à donner les réponses, par exemple, à montrer la vidéo d'une personne qui était à un service funèbre au Maroc, qui pleurait et criait, en disant que c'était la tante de l'acheteur qui était décédée, qu'il était à ses funérailles;

[13] Tout était prémédité. Lorsqu'il a commencé la 2^e vague d'achats, ils s'attendaient à ce que l'intimé signe des contrats de courtage parce qu'il les avait informés qu'il avait trouvé des vendeurs qui étaient prêts à vendre des propriétés;

[14] Lorsqu'elle l'avait questionnée pour s'assurer que tout était fait de façon conforme, il s'était levé dans son bureau et avait dit être outré qu'elle lui pose cette question, au point qu'elle a regretté de lui avoir posé. Donc, pour le décrire : manipulation, mensonges, être capable de convaincre des gens;

[15] Quant aux conséquences sur l'agence, elle dit avoir eu plusieurs semaines d'insomnie, ce qui a impacté le support qu'elle pouvait donner aux courtiers. Il y a eu un impact important pour l'agence, un impact réputationnel parce qu'ils n'avaient jamais eu la chance de s'expliquer pour démontrer qu'il n'y avait pas eu de négligence de leur part;

[16] Pour la dette de l'agence envers la 2^e compagnie de rétribution, ils ont réussi à avoir l'aide de leur compagnie d'assurance, mais c'est présentement en contestation et ils n'en connaissent pas encore l'issue;

[17] Elle dit que dès qu'elle a su ce qu'il avait fait, elle a appelé le service de certification de l'OACIQ pour s'assurer que le permis de l'intimé soit suspendu immédiatement;

[18] Elle a aussi fait une demande d'assistance la même journée pour s'assurer qu'il ne pourrait pas demander un permis avec une autre agence et elle a fait une plainte au criminel, au service de police de Gatineau;

[19] L'agence a dû payer 225 000 \$ à l'une des deux agences d'avances de rétributions et, d'aucune façon, l'intimé n'a participé au remboursement de cette somme;

[20] Sa conduite a un impact sur la confiance, à tous les niveaux. Ça les a rendus méfiants envers tout le monde;

[21] Outre le témoignage de Mme Gagnon, la partie plaignante conclut sa preuve en produisant une seule pièce, l'attestation de l'historique de permis de l'intimé¹.

[22] Au moment de l'audition, l'intimé est titulaire d'un permis de courtier immobilier résidentiel depuis octobre 2013, lequel est suspendu provisoirement;

1 Pièce PS-1;

II. Représentations de la partie plaignante

Sanctions recommandées par la partie plaignante

[23] La partie plaignante recommande au Comité d'imposer à l'intimé les sanctions suivantes sur chacun des chefs de la plainte 33-23-2484 et de la plainte 33-24-2523:

La révocation du permis de courtier immobilier (G5122) de l'Intimé, exécutoire à compter de la date de la signification de la présente décision à l'Intimé, si ce dernier est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, ou le cas échéant, au moment où il en redeviendra titulaire;

L'interdiction de délivrance de toute catégorie de permis de l'Organisme à l'Intimé;

L'interdiction de délivrance de permis à une agence au sein de laquelle l'Intimé est actionnaire majoritaire et/ou administrateur;

[24] Elle recommande aussi au Comité d'ordonner la publication d'un avis de la décision de révocation et de condamner l'intimé à tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis;

Critères d'imposition de la sanction

[25] Au soutien de ses recommandations sur les sanctions, Me Durocher réfère le comité aux critères établis par l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*² pour la détermination des sanctions, à savoir la protection du public, 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 du professionnel d'exercer sa profession;³

[26] Ensuite, avant d'exposer au Comité les facteurs subjectifs relatifs à l'intimé ayant été pris en considération pour déterminer les sanctions suggérées dans ce dossier, elle souligne certains principes applicables en matière de sanction;

[27] En outre, elle rappelle que la sanction n'a pas pour but de punir le professionnel, tel que précisé ainsi à l'arrêt *Serra*⁴ :

[111] 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

2 2003 CanLII 32934 (QC CA);

3 Idem, para. 38;

4 *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2 (CanLII);

assurer la protection du public. Ainsi, il peut arriver qu'une sanction qui par sa sévérité cible trop fortement l'exemplarité par une longue période de radiation puisse ne pas satisfaire les objectifs recherchés par la sanction disciplinaire et devenir punitive.

[112] Contrairement aux objectifs et principes que l'on retrouve aux articles 718 et suivants du *Code criminel*²⁸ pour guider les tribunaux dans l'imposition d'une peine, le *Code des professions* est plutôt muet relativement aux objectifs généraux de la sanction disciplinaire²⁹.

[113] Le seul véritable guide pour les objectifs de la sanction en matière disciplinaire se trouve à l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*³⁰.

[114] Dans cet arrêt, avant même de traiter de la notion de protection du public, la Cour d'appel place en premier lieu la règle fondamentale en matière d'imposition de sanction, soit l'individualisation :

[37] La sanction doit coller aux faits du dossier. Chaque cas est un cas d'espèce.³¹ 5

[28] Quant à la hiérarchisation des critères établis par la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*⁶, lorsqu'ils doivent être considérés et soupesés, le Tribunal des professions précisait dans *Mercure c. Avocats*⁷ :

[33] Dans *Chevalier*¹³, le Tribunal des professions met l'accent sur le fait que le critère primordial énoncé par la Cour d'appel est la protection du public. Une sanction disciplinaire, qu'elle soit vue comme étant sévère ou comme étant clémentine, doit d'abord répondre à cet impératif. Les normes professionnelles ne sont pas faites pour protéger le professionnel, mais bien le public¹⁴.

[29] Dans l'affaire *Néron*⁸, le Tribunal rappelait en ces termes que le droit du professionnel d'exercer sa profession est subordonné aux autres priorités, qu'il s'agit du 4^e critère, sous les trois autres :

[48] L'appelant plaide que le Conseil a commis une erreur en omettant de considérer que les périodes de radiation auraient un impact sur sa capacité de gagner un revenu.

[49] Ce faisant, l'appelant réfère sans doute au critère développé par la Cour d'appel dans *Pigeon c. Daigneault*¹⁵ : « le droit du professionnel d'exercer sa profession. »

[50] L'intimé a raison de réfuter cet argument en référant à la même décision de la Cour d'appel pour affirmer que le droit du professionnel d'exercer sa profession est subordonné aux autres priorités dont « la protection du public,

5 Idem, aux paragraphes 11 à 14;

6 Précité, note 2;

7 2021 QCTP 56 (CanLII);

8 *Néron c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2015 QCTP 31, par 50;

la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession »¹⁶.

Facteurs objectifs (gravité objective et circonstances des infractions)

Dossier 33-23-2484

[30] Tel que plus amplement décrit à la décision sur culpabilité⁹, Me Durocher rappelle les circonstances dans ce dossier :

- L'intimé s'est approprié des sommes qui totalisent approximativement 231 290 \$ auprès d'entreprises spécialisées dans l'avance de rétributions, en mettant en place un stratagème frauduleux visant à simuler onze transactions immobilières, dans lesquelles des propriétaires d'immeubles et prête-noms ont été impliqués à leur insu, au moyen de faux documents qu'il a fabriqués et de signatures qu'il a forgées ou fait signer par des amis en les manipulant;
- Son agence immobilière signait aussi ces contrats d'avance de rétribution sur la foi des fausses représentations et des faux documents soumis par l'intimé;
- Pour la plupart des contrats, l'agence était solidairement responsable du remboursement des sommes perçues, incluant les frais de financement;
- Vu les nombreux reports de signatures d'actes de vente des fausses transactions immobilières chez le notaire, l'agence et l'une des entreprises spécialisées en avance de rétributions ont indiqué à l'intimé vouloir contacter directement les parties. C'est alors que l'intimé a avoué à son agence avoir mis en place le stratagème;

[31] Les facteurs objectifs considérés par la partie plaignante en lien avec ce dossier sont les suivants :

Facteurs objectifs aggravants :

- Gravité objective : il s'agit d'infractions extrêmement graves, au cœur de la profession;
- Supercherie mûrement réfléchie, hautement planifiée par l'intimé ;
- Ce dossier représente 11 stratagèmes frauduleux envers la profession et le public;
- Toute transgression par un courtier dans l'exercice de sa profession, qui est assimilable à un acte criminel, est sans équivoque une atteinte à l'honneur et la dignité de la profession;

9 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Chentoufi*, 2025 CanLII 87982 (CanLII), aux paragraphes 20 et 21;

- La création d'un stratagème lui permettant de recevoir une avance de rétribution inexistante constitue une fraude au sens du *Code criminel*;
- Il s'agit d'une conduite clairement prohibée;
- Niveau de préméditation ici très élevé;
- Volonté consciente de transgresser la norme;
- Intention malhonnête, malicieuse et égoïste de l'intimé;
- Abus de confiance;
- Trahison envers les entreprises et envers son agence;
- Préjudice à l'agence et aux entreprises spécialisé notamment par la déconsidération portée à la dignité du courtage immobilier;
- Panoplie de faux documents produits;
- Implication d'autres personnes pour la rédaction des faux documents;
- Montants considérables appropriés pour son seul bénéfice;
- Manque total d'intégrité, d'honneur et de probité;
- Absence de réparation du préjudice causé;

Facteurs objectifs atténuants :

- Il n'y en a aucun;

Facteur objectif neutre :

- L'intimé est membre inactif depuis 23 juin 2023. Son permis est révoqué sans droits acquis depuis le 30 avril 2025. Il ne peut se réinscrire sans passer par le processus complet, cours, examens et autres conditions. Le risque de récidive serait donc faible;

Dossier 33-24-2523

[32] Les circonstances des infractions visées par la seconde plainte, dans le dossier 33-24-2523, peuvent se résumer comme suit :

Alors que son permis de courtier était suspendu, tout d'abord administrativement puis provisoirement par une décision du Comité de discipline, l'intimé :

- A laissé croire qu'il était autorisé à exercer à ce titre, en continuant d'utiliser son adresse courriel professionnelle libellée au nom de l'agence Re/Max, en laissant la mention de l'agence Re/Max sur le message de la boîte vocale de son cellulaire;
- A prodigué des conseils à une ancienne cliente pour la vente de son immeuble;
- A emprunté une somme à celle-ci sous de fausses représentations et a fait

défaut de lui rembourser cette somme en totalité. De la somme de 3 000 \$ qu'il lui a soutirée, il n'a remboursé que 550 \$, s'appropriant le solde de 2 450 \$;

[33] Les facteurs objectifs considérés par la partie plaignante en lien avec la plainte 33-24-2523 sont les suivants :

Facteurs objectifs aggravants :

- Gravité objective très élevée - Il s'agit de gestes extrêmement graves qui ont causé préjudice au public et à la profession;
- Conduite clairement prohibée;
- Abus de la confiance de sa cliente;
- Utilisation de sa position afin que sa cliente pose des actes pour obéir à ses demandes et les croie légitimes;
- Intentions malicieuses, malhonnêtes et égoïstes;
- Préjudice financier causé à la cliente;
- Préjudice envers la protection du public en ne respectant pas le processus disciplinaire, notamment en ne se conformant pas à l'ordonnance de suspension provisoire rendue contre lui;
- Défaut de se présenter aux auditions sur culpabilité et sur sanction;
- Bénéfice tiré directement de l'infraction;
- Absence de réparation du préjudice causé;
- Facteur objectif atténuant
- Selon la partie plaignante, il s'agirait d'un acte isolé;

Facteur objectif neutre

- Le fait qu'il est un membre inactif rendrait le risque de récidive faible compte tenu qu'il n'a plus de droits acquis;

[34] Par la suite, Me Durocher fait part également au comité des facteurs subjectifs, soit ceux relatifs à l'intimé, qui ont été pris en considération;

Facteurs subjectifs

[35] L'avocate souligne ces facteurs en précisant qu'ils servent à individualiser la sanction, mais qu'ils ne doivent pas prévaloir sur la gravité objective des infractions;¹⁰

Facteurs aggravants

10 *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178, para. 68 (la Cour d'appel citant alors Pierre Bernard, « La sanction en droit disciplinaire : quelques réflexions », dans *Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2004, p. 87-88);

- Expérience (depuis 2013);
- Intention frauduleuse;
- Utilisation de son titre de courtier pour faire des transactions frauduleuses;
- Manque d'intégrité, d'honnêteté et de probité (qualités essentielles pour être courtier immobilier);
- Fais l'objet d'une suspension provisoire dans l'un des deux dossiers;

Facteurs atténuants

- Absence d'antécédents;
- A fait des aveux lors des interrogatoires en cours d'enquête;

[36] Quant aux sanctions recommandées, bien que le risque de récidive soit jugé faible par celle-ci, la partie plaignante souhaite que le Comité puisse s'assurer qu'il soit nul;

[37] Puisque l'intimé représente un réel danger pour la profession, que les infractions commises sont de gravité extrême, qu'elles font partie des spectres les plus élevés, que les infractions constituent un stratagème frauduleux mûrement réfléchi et qu'il y a absence complète de probité et d'intégrité, la partie plaignante est d'avis qu'il y a absence de possibilité de réhabilitation;

[38] D'ailleurs, l'intimé étant absent, aucune preuve n'a été offerte quant à quelques démarche ou effort de réhabilitation que ce soit par l'intimé;

[39] Elle soumet qu'il n'y a aucun retour possible à la profession pour l'intimé;

[40] Considérant qu'il s'agit de la seule façon d'assurer la protection du public, à savoir l'objectif prioritaire auquel doivent céder le pas les autres objectifs, la partie plaignante demande donc au comité, pour chacun des chefs d'infraction de chacune des deux plaintes, de révoquer le permis de l'intimé, d'interdire la délivrance de toute catégorie de permis à celui-ci et d'interdire la délivrance d'un permis à une agence au sein de laquelle l'intimé est actionnaire majoritaire et/ou administrateur, d'ordonner la publication d'un avis de la décision dans la région de Gatineau et de condamner l'intimé à tous les frais de l'instance;

[41] Elle estime cette recommandation juste et appropriée considérant les faits particuliers de cette affaire;

[42] Au soutien de cette recommandation, l'avocate de la partie plaignante présente ensuite quelques précédents jurisprudentiels qu'elle estime pertinents au vu des faits du présent dossier et qu'elle soumet à la considération du Comité;¹¹

11 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Paradis*, 2013 CanLII 25358 (QC OACIQ); *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Bédard*, 2023 CanLII 89540 (QC OACIQ); *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Girouard*, 2024 CanLII

III. Analyse et décision

[43] L'arrêt *Pigeon c. Daigneault*¹² a depuis longtemps établi les objectifs que la sanction disciplinaire doit viser à atteindre, soit la protection du public, l'exemplarité, la dissuasion et le droit du professionnel de gagner sa vie;

[44] Le Comité a considéré les facteurs atténuants et aggravants devant être appréciés dans cette affaire et, sauf pour un seul facteur, le Comité estime que la partie plaignante a bien identifié l'ensemble des facteurs pertinents devant être soupesés pour déterminer les sanctions appropriées devant être imposées dans les deux dossiers;

[45] En fait, le seul bémol dans l'appréciation des facteurs pertinents par la partie plaignante, est selon nous relatif à la considération par celle-ci que la commission des infractions identifiées dans la seconde plainte constitue un acte isolé;

[46] Sans doute, voulait-elle souligner le fait que ces infractions ne visaient qu'une seule cliente, mais nous retenons tout de même que plusieurs actes répréhensibles ont été commis par l'intimé, à l'égard de celle-ci et à l'égard de la profession, sur une période de plusieurs mois et que nous ne sommes pas ici devant le cas d'un intimé qui n'aurait posé qu'un seul geste répréhensible;

[47] Bien que cette précision ne change aucunement la conclusion du Comité au vu de l'ensemble du dossier, nous tenions à le souligner;

[48] Tel qu'illustré par la jurisprudence soumise par la partie plaignante au soutien de ses recommandations, les sanctions suggérées se situent à l'intérieur du spectre de celles habituellement retenues pour des infractions de même nature;

[49] D'abord, l'affaire *Paradis*¹³, soit celle qui se rapproche le plus du dossier sous étude, dont la décision remonte à 2013;

[50] Dans cette affaire, l'intimée avait fabriqué de toutes pièces une promesse d'achat et les documents nécessaires afin de soustraire des avances de commissions de deux compagnies spécialisées à cet effet, ce qu'elle a répété à cinq reprises;

[51] Le Comité avait conclu ainsi à la nécessité de suspendre de façon permanente ce courtier :

[14] Les infractions reprochées à l'intimée sont tellement importantes qu'il est impensable que l'on puisse lui permettre de continuer une carrière comme courtier immobilier ou lui donner la possibilité de revenir.

120187 (QC OACIQ); *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Boily*, 2021 QCCQ 11427 (CanLII);

12 Précité, note 3;

13 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Paradis*, 2013 CanLII 25358 (QC OACIQ);

[15] Les gestes posés à répétition, sans se préoccuper des conséquences pour les clients, son agence ou les tiers commandent au Comité d'intervenir afin de s'assurer de la protection du public.

[16] De plus, ces gestes entachent grandement l'image que le public a de la profession et ainsi il est souhaitable qu'un message clair, lié à l'exemplarité, soit donné aux membres. Les privilèges reliés à leur emploi ne peuvent servir à des fins criminelles.

[17] Aucun facteur subjectif atténuant ne peut être retenu dans cette affaire. Au contraire, il s'agit d'un stratagème à très grande échelle qui a requis de l'intimé une volonté consciente de transgresser la norme, si on considère tous les efforts qui ont été employés à la confection des éléments fictifs de ses dossiers.

[18] L'intimée a utilisé cette supercherie à des fins pécuniaires au détriment de tous.

[19] En de telles circonstances, il est de jurisprudence constante du Comité de discipline de l'OACIQ de suspendre de façon permanente le courtier en défaut.^{2 14}

[52] Le Comité fait siens, ici, ces propos qu'il juge entièrement pertinents au cas sous étude qui comporte plusieurs similitudes;

[53] Me Durocher réfère ensuite le Comité à la décision sur culpabilité et sanction rendue en 2023 dans l'affaire *Bédard*¹⁵, où il s'agissait d'appropriation de sommes totalisant 460 000 \$, mais provenant d'un compte en fidéicomis;

[54] Dans ce cas, le Comité avait tenu compte du niveau extrême de la gravité objective et de l'absence de facteurs objectifs atténuants, soulignant au passage que :

[18] L'appropriation de sommes d'argent appartenant à des tiers est inadmissible, car cette faute s'attaque à la relation de confiance, qui est à la base des rapports entre un professionnel et un client; ¹⁶

[55] Au niveau des facteurs subjectifs, dans cette affaire, le Comité était en présence d'un plaidoyer de culpabilité et a fait état de la collaboration de l'intimé et de son absence d'antécédent;

[56] Il a souligné, comme l'avait reconnu la partie plaignante, que « *les sanctions réclamées sont non proportionnelles à celles réclamées pour des chefs similaires dans d'autres dossiers, mais comme ici l'ensemble de l'œuvre est au niveau extrême de la gravité, ces sanctions s'imposent de façon exceptionnelle et il est donc inutile d'imposer*

14 Idem, para. 14 à 19;

15 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Bédard*, 2023 CanLII 89540 (QC OACIQ);

16 Idem, para. 18;

des sanctions autres »¹⁷;

[57] Le Comité a motivé comme suit sa décision de suivre la recommandation conjointe des parties d'imposer une révocation du permis :

[30] Pour ajouter aux propos des parties quant à la gravité extrême des fautes d'appropriations, le Comité souligne que dans tous les ordres professionnels ce genre de faute est sévèrement sanctionné et une suspension du droit de pratique est généralement imposée;

[...]

[34] C'est pourquoi l'objectif du droit de gagner sa vie pour le professionnel est ainsi réduit à zéro, car les autres objectifs sont de beaucoup mise en cause, protection du public, dissuasion et exemplarité;

[35] Ainsi le Comité ne voit aucune raison de se dissocier des représentations communes qui sont justes, adéquates et proportionnées aux fautes reprochées.¹⁸

[58] Enfin, dans l'affaire *Girouard*¹⁹, le Comité ayant à déterminer les sanctions à imposer pour assurer la protection du public à une professionnelle ayant fait preuve d'un manque de probité, s'est questionné sur les attributs nécessaires à l'exercice de la profession :

[36] Cela étant dit, nous partageons entièrement le point de vue de la partie plaignante en l'espèce. En conséquence, même si l'objectif du droit professionnel de gagner sa vie existe, dans la présente affaire, il doit nécessairement céder le pas à l'objectif primordial de la protection du public⁷.

[37] Le Comité de discipline doit plutôt trancher la question à savoir si l'intimée a les attributs d'un professionnel du courtage immobilier dans un contexte de protection du public.

[38] Or, en l'espèce, nous venons à la conclusion qu'afin de protéger le public, l'intimé ne doit plus faire partie de la profession. Autrement dit, la protection du public contraindrait la réintégration de l'intimée.

[39] En somme, le Comité est d'opinion que l'intimée ne possède pas les qualités requises pour œuvrer dans le domaine du courtage immobilier. Tout comme dans l'affaire *Fecteau*, citée par la plaignante, l'intimée est un courtier malhonnête qui manque profondément de probité.

[40] Le manque de probité d'une personne se répercute nécessairement sur sa capacité à exercer des fonctions qui requièrent des qualités d'honnêteté, de loyauté, de professionnalisme et de compétence⁸.

¹⁷ Idem, para. 23;

¹⁸ Idem, para. 30, 34 et 35;

¹⁹ *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Girouard*, 2024 CanLII 120187 (QC OACIQ);

[41] Tout compte fait, une révocation permanente du permis de courtier immobilier de l'intimée s'impose puisque c'est la seule sanction qui pourra adéquatement protéger le public. Par conséquent, le Comité entérine la recommandation conjointe des parties. ²⁰

Considération de l'imposition d'une sanction identique sur tous et chacun des chefs

[59] L'article 98 de la *Loi sur le courtage immobilier*²¹ impose au Comité de discipline de rendre une décision sur chacun des chefs contenus dans la plainte et d'imposer une ou plusieurs des sanctions qui y sont énumérées;

[60] En principe, pour chacune des infractions commises, le Comité doit déterminer la ou les sanctions appropriées à celle-ci en tenant compte notamment de sa gravité objective, des circonstances et des facteurs pertinents identifiés;

[61] En l'espèce, nous convenons que les infractions dont l'intimé a été déclaré coupable ne sont pas toutes d'égale gravité, lorsque considérées de façon distincte;

[62] Cependant, considérées dans leur contexte, elles sont ensemble autant de manifestations d'une absence totale de probité, et de l'incapacité de l'intimé à satisfaire aux exigences d'honnêteté et de professionnalisme attendues du courtier immobilier pour mériter la confiance du public;

[63] Dans l'affaire *Michalakopoulos*²², la Cour d'appel confirmait la conclusion du Tribunal des professions que les faits particuliers et la nature des manquements dans cette affaire justifiaient le Comité de discipline à imposer une sanction identique sur chacun des chefs de la plainte, même si les différentes infractions n'avaient pas un niveau de gravité identique;

[64] Quelques années plus tard, la Cour d'appel dans *Terjanian c. Dentistes*²³, revenant notamment sur l'affaire *Michalakopoulos*²⁴, précisait ainsi son raisonnement pour confirmer qu'une même sanction pour chacune des infractions de l'ensemble de l'œuvre peut être imposée si elle demeure raisonnable à la lumière des circonstances de l'affaire et des conclusions de fait tirées par le comité de discipline:

[38] La jurisprudence reconnaît que le fait de sanctionner un professionnel sur l'ensemble de sa conduite constitue une erreur de principe³¹. C'est ce qui mène l'appelant à soutenir que l'erreur commise en l'espèce entache nécessairement la raisonnable de la décision du Conseil de discipline et justifiait l'intervention recherchée auprès du tribunal des professions. Il s'appuie à cet égard sur les motifs concordants du juge Fish (alors qu'il était à la Cour d'appel) dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*³² :

20 Idem, para. 36 à 41;

21 RLRQ c. C-73.2;

22 *Avocats (Ordre professionnel des) c. Michalakopoulos*, 2014 QCCA 2189 (CanLII), au para. 13;

23 *Terjanian c. Dentistes (Ordre professionnel des)*, 2019 QCCA 230 (CanLII);

24 Idem;

It remains proper to intervene, where the sanction imposed by the Disciplinary Committee, considered in light of all the relevant factors and circumstances, is shown to be too lenient, too severe, or otherwise fatally flawed because of an error of principle, a mistake of law or a material and significant misapprehension of fact.

In my view, a sanction that suffers from any of these defects cannot be said to be «reasonable».

(Soulignement dans l'original)

[39] Il faut cependant nuancer ces propos à la lumière de ceux exprimés par la suite par la Cour dans l'affaire *Landry*, dans laquelle le juge Claude Gagnon précise que « l'imposition, comme en l'espèce d'une sanction globale pour toutes les déclarations de culpabilité constitue une erreur de droit ou de principe qui ne justifie l'intervention d'une cour d'appel que si elle a pour effet de rendre la sanction manifestement déraisonnable ou non indiquée »³⁴.

[...]

[43] Par exemple, dans l'affaire *Chenard c. Michalakopoulos*³⁸, le Conseil de discipline avait imposé une radiation de même durée pour chacun des chefs contenus dans trois dossiers différents, de façon non concurrente, alors même que la gravité des infractions reprochées sur chacun des chefs variait. Le Tribunal des professions avait jugé que cette décision était raisonnable dans les circonstances, malgré la variété des infractions en cause et malgré le peu de motifs expliquant l'imposition d'une même période de radiation pour tous les chefs. La Cour supérieure est intervenue après avoir conclu que la sanction imposée équivalait à une sanction globale. Notre Cour a, à son tour, informé le jugement de la Cour supérieure et rétabli le jugement du Tribunal des professions au motif que ce dernier avait raisonnablement exercé sa compétence d'appel et que le fait d'imposer la même sanction à une série de chefs n'équivalait pas au maintien d'une sanction globale justifiant une intervention.²⁵

[65] Enfin, dans l'affaire *Bortan*²⁶, l'intimée avait été trouvée coupable d'infractions objectivement très graves;

[66] Le Comité de discipline y décrivait ainsi le cas devant lui :

[22] Établissons une chose, les infractions dont l'intimée a été reconnue coupable sont objectivement très graves; celle-ci a beau nier, mentir, se présenter comme victime et vanter ses qualités de cœur, en bout de piste un fait primordial demeure, il n'y a chez l'intimée aucune introspection, aucune valeur professionnelle, un manque total d'intégrité, de respect et elle seule possède la vérité;²⁷

25 Idem, para. 38, 39 et 43;

26 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Bortan*, 2015 CanLII 19175 (QC OACIQ);

27 Idem, para. 22;

[67] Il s'interrogeait ensuite sur la sanction qui allait permettre d'assurer la protection du public :

[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 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;

[25] Le Comité croit que la présente affaire est un exemple concret d'un cas où le Comité doit s'assurer de la protection du public et ce, de la manière la plus efficace possible;²⁸

[68] Procédant à la détermination des sanctions à imposer à l'intimée sur les différents chefs d'infraction dans un tel contexte, il avait conclu ainsi :

[28] Le Comité se doit d'imposer une sanction sur chacun des chefs de la plainte et ce qu'il faut retenir c'est que, dans son ensemble, les parties puissent comprendre la justification derrière les choix de sanctions que retient le Comité³; en bref, il est possible de comprendre qu'un même type de sanction s'applique pour tous les chefs d'une même plainte, compte tenu de la particularité du dossier, de la gravité objective des reproches constatés, de l'attitude du professionnel face à ces reproches, de son déni, des traits évidents qui ressortent du comportement qu'il a eu en audience; la sanction appropriée peut certes s'analyser, se soupeser et se décider dans une vision d'ensemble, surtout en regard du critère de la protection du public;

[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; ²⁹

28 Idem, para. 23 à 25;

29 Idem, para. 28, 29 et 31;

[69] En l'espèce, le Comité est d'avis que l'intimé n'a pas les qualités essentielles pour avoir le privilège d'exercer la profession de courtier immobilier et rien ne lui permet de croire qu'il les aura davantage dans l'avenir;

[70] Nous sommes en présence de nombreux et importants facteurs aggravants, devant lesquels les quelques facteurs atténuants identifiés ne peuvent avoir que bien peu de poids;

[71] Permettre à l'intimé de continuer d'exercer ou d'obtenir à nouveau le droit d'exercer mettrait sérieusement à risque la protection du public qui aurait recours à ses services professionnels afin de veiller à leurs intérêts;

[72] La sanction doit permettre au public de conserver leur confiance envers la profession et que ceux qui l'exercent sont des professionnels auxquels ils peuvent se fier dans le cadre d'une transaction immobilière;

[73] Il s'agit ici d'un cas où l'objectif de l'exercice de la profession par le professionnel doit clairement céder le pas aux autres objectifs afin d'assurer la protection du public;

[74] Pour toutes les considérations précédemment évoquées, le Comité est entièrement en accord avec la recommandation de la partie plaignante et estime que la révocation du permis de courtier de l'intimé et l'interdiction d'en obtenir un dans l'avenir sont les sanctions qui s'imposent, non pas pour punir ce dernier, mais pour protéger le public en le mettant à l'abri du risque qu'il représente et pour assurer le maintien de l'intégrité de la profession;

[75] Ces sanctions permettent aussi d'atteindre les objectifs de dissuasion et d'exemplarité souhaités;

[76] De plus, il nous apparaît nécessaire d'imposer aussi, comme le suggère la partie plaignante, une interdiction de délivrance de permis à une agence au sein de laquelle l'intimé serait actionnaire majoritaire et/ou administrateur, pour s'assurer que la révocation et l'interdiction de délivrance de permis imposés à l'intimé ne puissent être contournées par celui-ci pour faire indirectement ce qu'il n'est plus autorisé à faire;

[77] Pour tous ces motifs, le Comité imposera à l'intimé les sanctions suggérées par la partie plaignante.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

IMPOSE à l'intimé les sanctions suivantes :

Plainte 33-23-2484

Sur chacun des Chefs 1, 2 et 3 :

LA RÉVOCATION du permis de courtier immobilier (G5122) de l'intimé, et ce, pour être exécutoire à compter de la date de la signification de la présente décision à l'intimé, si ce dernier est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, ou le cas échéant, de révoquer son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

L'INTERDICTION de délivrance de toute catégorie de permis de l'Organisme à l'intimé;

L'INTERDICTION de délivrance de permis à une agence au sein de laquelle l'intimé est actionnaire majoritaire et/ou administrateur;

Plainte 33-24-2523

Sur chacun des Chefs 1a), 1b), 2 et 3 :

LA RÉVOCATION du permis de courtier immobilier (G5122) de l'intimé, et ce, pour être exécutoire à compter de la date de la signification de la présente décision à l'intimé, si ce dernier est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, ou le cas échéant, de révoquer son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

L'INTERDICTION de délivrance de toute catégorie de permis de l'Organisme à l'intimé;

L'INTERDICTION de délivrance de permis à une agence au sein de laquelle l'intimé est actionnaire majoritaire et/ou administrateur;

ORDONNE qu'un avis de la décision de révocation du permis soit publié dans le journal que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé, à compter de la date de la signification de la présente décision à l'intimé;

PERMETS au greffe de procéder à la notification de la présente décision à l'intimé par la plateforme TODOC;

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

Me Sylvie Poirier, avocate
Vice-présidente du Comité de discipline

Mme Denyse Marchand, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

M. Sylvain Thibault, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Élyse Durocher
Procureure de la partie plaignante

M. Yassine Chentoufi
Intimé, absent et non représenté

Date d'audience : 14 octobre 2025