

COMITÉ DE DISCIPLINE

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No : 33-25-2574

DATE :

LE COMITÉ : Me Elysabeth Lessis, avocate
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier
M. Alain Roseberry, courtier immobilier

Vice-présidente
Membre
Membre

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

Partie plaignante
c.

CHANTAL DAUPHINAIS-PELLETIER, (D7361)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

[1] Le 27 novembre 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ procédait à l'audition de la plainte no. 33-25-2574 ;

[2] À cette occasion, la partie plaignante était représentée par Me Ghita Lyassar et la défense de l'intimée était assurée par Me Stéphane Pagé ;

[3] Le Comité fut informé que l'intimée avait choisi de plaider coupable et qu'une recommandation commune serait soumise au Comité ;

I. La plainte

[4] L'intimée fait l'objet d'une plainte disciplinaire comportant deux chefs d'accusation libellés comme suit :

1. Entre les ou vers les 1er janvier 2020 et 19 juin 2024, l'Intimée n'a pas versé les sommes perçues, durant cette période, à titre de taxes sur les

produits et services (TPS) et de taxes de ventes provinciales (TVQ) aux instances gouvernementales concernées, 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. Le ou vers le 22 septembre 2021, lors d'une audience tenue devant le Comité de délivrance et de maintien des permis, l'Intimée a fausement déclaré que les paiements relatifs aux montants dus à titre de taxes perçues étaient à jour, alors qu'elle savait ou aurait dû savoir que ces paiements n'avaient pas été effectués, 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.

[5] Cela étant établi, les parties ont procédé à l'audition sur sanction, suite au plaidoyer de culpabilité déposé par l'intimée ;

II. Les faits

[6] Essentiellement, la preuve¹ ainsi qu'un résumé conjoint des faits² a permis d'établir les faits suivants :

- L'intimée agit en courtage immobilier depuis 2005;
- Le 2 octobre 2019, l'intimée fait la cession de ses biens au profit de créancier. L'intimée en est libérée automatiquement le 3 juillet 2021;
- L'agence du revenu du Québec compte parmi les principaux créanciers de l'intimée;
- Le 7 juin 2020, dans le cadre de la mise à jour de son dossier à l'OACIQ, l'intimée déclare sa faillite. Son dossier est alors transmis au Comité de délivrance et maintien de permis de l'OACIQ (CDMP) afin de déterminer si elle peut conserver son permis ou s'il doit être assorti de conditions ou restrictions;
- Le 22 septembre 2021, lors de la séance tenue devant le CDMP, l'intimée est questionnée sur le paiement des taxes depuis la libération de la faillite. Elle déclare que les paiements se font aux trois mois par l'entremise d'acomptes provisionnels;
- Le 16 novembre 2021, le CDMP conclut que la protection du public est protégée et qu'un permis de courtier immobilier peut être délivré à l'intimée, sans être assorti de conditions;
- Le 19 juin 2024, l'intimée déclare à la plaignante :

1 Pièces P-1 à P-6;

2 Pièce P-7;

- a) Qu'un seul paiement a été effectué pour le remboursement des taxes et qu'aucun autre paiement n'a eu lieu depuis;
- b) Avoir utilisé les montants perçus pour les taxes à ses fins personnelles;
- Entre le 15 juillet 2024 et le 3 octobre 2024, le comptable de l'intimée informe la plaignante des démarches en cours afin de régulariser la situation fiscale de l'Intimée;
- Le 10 octobre 2024, lors du second entretien avec la plaignante, l'intimée déclare :
 - a. Que les taxes de 2020 à ce jour n'ont pas encore été payées;
 - b. Avoir menti au Comité de délivrance et de maintien de permis lorsqu'elle a déclaré que le paiement de ses taxes était à jour et qu'elle payait ses taxes aux trois mois;

[7] À la décharge de l'intimée, elle n'a aucun antécédent disciplinaire ;

III. Recommandations communes

[8] Les parties suggèrent conjointement d'imposer à l'intimée les sanctions suivantes :

Chef 1 : une suspension de permis de 30 jours

Chef 2 :

- une suspension de permis de 30 jours
- une lettre d'engagement de son dirigeant d'agence confirmant que ce dernier percevra, administrera et versera, pour le compte de l'Intimée, les taxes de vente pour une période totale de cinq (5) ans;
- une restriction de permis soit l'interdiction pour une période totale de cinq (5) ans, de percevoir et d'administrer elle-même toutes taxes relatives à la vente ou à la location d'immeubles

[9] Les parties conviennent que les périodes de suspension soient purgées de façon consécutive entre elles ;

[10] Les parties conviennent également que tous les déboursés seront à la charge de l'Intimée incluant les frais de publication de l'avis de suspension ;

[11] Cela dit, Me Lyassar souligne que les sanctions suggérées répondent aux 4 critères établis par la jurisprudence³, soit :

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

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

[12] D'autre part, les parties ont tenu compte des facteurs aggravants suivants :

- La gravité objective des deux infractions en lien direct avec la profession. Le public est en droit de s'attendre que les taxes perçues sur la rétribution seront remises au gouvernement. Le courtier agit ainsi à titre de fiduciaire, cela est donc une obligation cruciale. Le fait de conserver les sommes ternis l'image de la profession et par le fait même la confiance du public;
- Les infractions visent une période importante soit de 2020 à 2024;
- Les sommes que l'intimée a conservées injustement étaient relativement importantes soit une somme d'environ 60 005\$;
- L'intimée a fait une déclaration sous serment devant un comité dont la principale mission est la protection du public. Fournir une telle déclaration met en péril la protection du public et sa confiance;

[13] Pour les facteurs atténuants, les parties ont considéré les facteurs suivants :

- Le plaidoyer de culpabilité de l'intimée ;
- Son absence d'antécédent disciplinaire ;
- Le contexte dans lequel était la faillite de l'intimée. En effet, l'entreprise de son ex-conjoint a dû faire une faillite et elle sera entraînée, malheureusement, dans ce chaos, malgré qu'elle n'avait aucun lien avec cette entreprise. De plus, son enfant tombera malade et cela engendrera de nombreux coûts défrayés par l'intimée pour la prise en charge de l'enfant;
- Faible risque de récidive
- L'intimée fait face à ses responsabilités financières et elle a entrepris des démarches sérieuses avec son comptable afin de régulariser la situation. Elle a une réelle volonté de rembourser ses dettes;

[14] Il est possible de constater que les facteurs atténuants viennent balancer la situation, ce qui explique les sanctions suggérées par les parties ;

[15] Finalement, les sanctions suggérées par les parties sont en concordance avec la jurisprudence pour cette catégorie d'infraction, tel qu'il appert de la jurisprudence produite, soit :

Chef 1

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Dicaire*, 2015 CanLII 7965 (QC OACIQ);
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Perreault*, 2015 CanLII 41301 (QC OACIQ);
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Galvan*, 2019 CanLII 75788 (QC OACIQ)

Chef 2

- *Samedi c. Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec*, 2016 QCCQ 17736 (CanLII);
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Moussa*, 2019 CanLII 14935 (QC OACIQ);
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Monteferrante*, 2021 CanLII 78258 (QC OACIQ);

[16] En conclusion, les parties demandent au Comité d'entériner les sanctions suggérées ;

IV. Analyse et décision

[17] La jurisprudence a établi l'importance que doit accorder le Comité de discipline aux recommandations communes formulées par les parties. Ainsi, seules les recommandations communes qui sont contraires à l'intérêt du public ou qui déconsidèrent l'administration de la justice pourront être écartées par le Comité⁴ ;

[18] En l'espèce, le Comité estime que les sanctions suggérées sont raisonnables et assurent adéquatement la protection du public ;

[19] De plus, elles sont conformes aux précédents jurisprudentiels en semblables matières ;

[20] Pour l'ensemble de ces motifs, le Comité entérine la recommandation commune des parties.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PRENDS acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimée ;

4 *Gaudy c. Chiropraticiens*, 2023 QCTP 48 (CanLII) par. 10 et 25 ;

DÉCLARE l'Intimée coupable des infractions reprochées aux chefs 1 et 2 de la plainte, et plus particulièrement comme suit :

Chef 1 : pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (R.L.R.Q., c. C- 73,2, r.1).

Chef 2 : pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (R.L.R.Q., c. C- 73,2, r.1).

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs 1 et 2 de la plainte ;

IMPOSE à l'Intimée les sanctions suivantes :

Chef 1 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (D7361) pour une période de 30 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée 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 elle en redeviendra titulaire ;

Chef 2 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (D7361) pour une période de 30 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 elle en redeviendra titulaire ;

ORDONNE à l'Intimée de communiquer à la Plaignante ou la Syndique, à l'expiration des délais d'appel, si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire, une lettre d'engagement de son dirigeant d'agence confirmant que ce dernier percevra, administrera et versera, pour le compte de l'intimée, les taxes de vente pour une période totale de cinq (5) ans, conformément au paragraphe 98 al.1 (5) de la Loi sur le courtage immobilier;

IMPOSE une restriction au permis de l'intimée (D7361), à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire, soit l'interdiction, pour une période totale de cinq (5) ans, de percevoir et d'administrer elle-même toutes taxes relatives à la vente ou la location d'immeubles. À défaut de se

conformer à cette interdiction, le permis de l'intimée sera révoqué conformément au paragraphe 19 par. 6b) du Règlement sur les permis de courtier et d'agence;

ORDONNE que les périodes de suspension des chefs 1 et 2 soient purgées de façon consécutive entre elles;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans un journal que le Comité juge susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimée, ce à quoi nous suggérons le Journal Le Soleil de Châteauguay, à l'expiration des délais d'appel, si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire ;

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

Me Elysabeth Lessis, avocate
Vice-présidente du Comité de discipline

Mme Denyse Marchand, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

M. Alain Roseberry, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Ghita Lyassar
Procureure de la partie plaignante

Me Stéphane Pagé
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 27 novembre 2025