

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2562

DATE :

---

LE COMITÉ : Me Louis-Denis Laberge, avocat  
M. Christian Goulet, courtier immobilier  
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier

Vice-président  
Membre  
Membre

---

**SANDRINE LACROIX-FAUCHER**, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

**MARTINE POIRIER**, (B1963)

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

---

**ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION DE L'ADRESSE COURRIEL DE LA VENDEUSE AUX PIÈCES P-5, P-6 ET P-15, LES SECTIONS 1 ET 1.1 DE LA PIÈCE P-7, LES SECTIONS 2 ET 2.1 DE LA PIÈCE P-12, LE NUMÉRO DE TÉLÉPHONE INSCRIT À LA PIÈCE P-19, LES ADRESSES COURRIEL ET NUMÉROS DE TÉLÉPHONE DE LA VENDEUSE ET DES ACHETEURS INSCRITS À LA PIÈCE P-23, LE NUMÉRO DE COMPTE BANCAIRE INSCRIT À LA PIÈCE P-25 ET L'ADRESSE COURRIEL ET LE NUMÉRO DE TÉLÉPHONE INSCRIT À LA PIÈCE P-26, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA *LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER***

---

## I. INTRODUCTION

[1] Le 5 août 2025, le Comité se réunit via une visioconférence Zoom afin de procéder à l'audition sur culpabilité et sanction de la plainte déposée dans le présent dossier.

[2] Étaient présentes, la Plaignante, Mme Sandrine Lacroix-Faucher, syndique adjointe, représentée par Me Élyse Durocher et de Me Ghita Lyassar, procureures.

[3] L'Intimée, Mme Martine Poirier, était présente et représentée par Me Camille Curodeau, procureure.

## II. LE PLAIDOYER DE CULPABILITÉ

[4] Me Curodeau, au nom de l'Intimée, enregistre un plaidoyer de culpabilité sur les chefs d'accusation, 1a), 1b) et 1c), lesquels se lisent comme suit :

1. À compter du ou vers le 21 août 2021, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage BCD 23748, l'Intimée n'a pas informé en temps opportun Y.R., courtier immobilier représentant l'acheteuse pressentie, de l'existence de la promesse d'achat PAD 08451 et de la bonification BO 86468, alors que Y.R. l'avait informée par écrit qu'il désirait demeurer en mode collaboration suivant une visite de sa cliente, contrevenant ainsi pour chacun de ces individus :

a) C.M.B., vendeuse en sa qualité de liquidatrice de la succession A.D.;

b) M-E.C., acheteuse pressentie;

c) Y.R., courtier collaborateur;

aux articles 15, 90, 96 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[5] Afin d'apporter un complément de preuve, l'Intimée témoigne devant le Comité et réitère ce qui apparaît au résumé des faits, à savoir qu'il s'agit d'un oubli de sa part.

[6] Séance tenante, le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité et déclare l'Intimée coupable des infractions décrites dans la plainte datée du 12 février 2025.

[7] L'Intimée est déclarée coupable :

**Chef 1a) :** pour avoir enfreint l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

**Chef 1b) :** pour avoir enfreint l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

**Chef 1c) :** pour avoir enfreint l'article 96 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[8] Un arrêt conditionnel sera prononcé sur les autres dispositions réglementaires énoncées dans la plainte.

### III. LA PREUVE SUR SANCTION

[9] Les procureures déposent de consentement les pièces P-1 à P-27.

[10] On peut noter que certaines pièces, nommément les pièces P-8, P-11, P-13, P-17 et P-18 ont été retirées.

[11] La pièce P-27 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 33-25-2562, l'Intimée admet ce qui suit :**

1. L'Intimée est titulaire d'un permis de courtier immobilier depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010 et antérieurement à cette date, il était titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié (B1963) depuis le 15 janvier 1994, tel qu'il appert de l'attestation de permis, **pièce P-1** ;

**Copropriété sise rue Masson (« Immeuble ») Index des immeubles, pièce P-2**

2. Le 1<sup>er</sup> août 2016, A.D. acquiert l'Immeuble, tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce P-3** ;
3. Le 18 décembre 2018, suite au décès d'A.D., C.M.B., à titre de liquidatrice successorale, signe une déclaration de transmission, tel qu'il appert de la **pièce P-4** ;
4. Le 2 juillet 2021, la liquidatrice transmet les documents nécessaires pour la mise en marché et questionne l'Intimée sur la valeur marchande de l'Immeuble, tel qu'il appert du courriel, **pièce P-5** ;
5. Entre le 31 juillet et le 12 août 2021, l'Intimée et la liquidatrice échangent des courriels concernant les comparables, tel qu'il appert des courriels, **pièce P-6** ;

6. Le 14 août 2021, la liquidatrice (« **Vendeuse** ») confie à l'agence Re/Max Royal (Jordan) inc., représentée par l'Intimée, un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble, tel qu'il appert du contrat de courtage BCD 23748, des déclarations du vendeur DSD 38841, de la fiche descriptive 25824999 et de la liste des activités s'y rapportant, *en liasse*, **pièce P-7** ;
7. Le contrat de courtage, pièce P-7, prévoit notamment :
  - a. Un prix de mise en marché : 349 900 \$ (4.1) ;
  - b. Une rétribution de 5 % au courtier du vendeur (7.1) ;
  - c. Une rétribution de 2,5 % que le courtier du vendeur s'engage à verser au courtier de l'acheteur, le cas échéant (7.4) ;
8. La fiche descriptive 25824999, pièce P-7, prévoit à la section « Info courtier collaborateur » que les promesses d'achat seront présentées à la Vendeuse le 31 août 2021 ;
9. Suite à la mise en marché du 18 août 2021, des échanges ont lieu entre le courtier immobilier Y.R. (« **Courtier Y.R.** ») et l'Intimée, une visite de l'Immeuble est fixée au 21 août 2021, tel qu'il appert des échanges *ImmoContact*, **pièces P-9 et P-10** ;
10. Le 20 août 2021, l'Intimée procède à la vérification d'identité pour P.P. et S.H. (« **Acheteurs** »), tel qu'il appert du formulaire de vérification d'identité VI 92364, **pièce P-12** ;
11. Le 21 août 2021, l'Intimée rédige une promesse d'achat pour les Acheteurs au montant de 349 900 \$, tel qu'il appert de la promesse d'achat PAD 08451, **pièce P-14** ;
12. Le 22 août 2021, à 11h35, l'intimé indique au Courtier Y.R. qu'un « compte rendu de la visite de cette propriété serait apprécié. Merci ! » tel qu'il appert des échanges *ImmoContact*, pièce P-9 ;
13. Le 22 août 2021, à 12h48, le Courtier Y.R. informe l'Intimée « Mes clients sont intéressés... me tenir en mode collaboration... », tel qu'il appert des échanges *ImmoContact*, pièce P-10 ;
14. Le 27 août 2021, par l'entremise de l'Intimée, les Acheteurs bonifient leur offre avant acceptation à 360 013\$, le délai d'acceptation est alors fixé au 27 août 2021, 20 h, tel qu'il appert du formulaire de bonifications avant acceptation BO 64568, **pièce P-16** ;
15. Le 27 août 2021, à 17h54, la Vendeuse accepte la promesse d'achat et la bonification, **pièces P-14 et P-16** ;

16. Le 30 août 2021, le Courtier Y.R. demande à l'Intimée « Est ce que vous prenez toujours les offres demain le 31 ? », tel qu'il appert des *ImmoContact*, pièce P-10 ;
17. L'enquête de la plaignante a révélé qu'alors que le Courtier Y.R. a demandé d'être tenu en mode collaboration, l'Intimée ne l'a pas informé en temps opportun de l'existence de la promesse d'achat, pièce P-14 ni de la bonification avant acceptation, pièce P-16. Ce n'est qu'une fois l'offre acceptée que le Courtier Y.R. est informé de leur existence ;
18. Le 30 août 2021, 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-19** ;
19. Le 10 septembre 2021, l'Intimée rédige pour les Acheteurs une modification afin de limiter l'inspection de l'Immeuble à la partie privative, tel qu'il appert de la modification MO 06684 signée par les parties, **pièce P-20** ;
20. Le 10 septembre 2021, les Acheteurs reçoivent la confirmation de l'acceptation de leur financement hypothécaire, laquelle est dûment accusée de réception par la Vendeuse le 17 septembre 2021, tel qu'il appert de la lettre émise par Desjardins, **pièce P-21** ;
21. Le 17 septembre 2021, l'Intimée rédige une modification afin de convenir à une remise de 500 \$ aux Acheteurs pour effectuer une réparation suite à l'inspection de l'Immeuble, tel qu'il appert de la modification MO 14498 signée par les parties, **pièce P-22** ;
22. Le 4 octobre 2021, Re/Max Royal (Jordan) inc. émet un rapport de transaction sur lequel le nom de l'Intimée apparaît à titre de courtier du vendeur ainsi que de l'acheteur, tel qu'il appert de la **pièce P-23** ;
23. Le 30 novembre 2021, Re/Max Royal (Jordan) inc. émet une facture de rétribution, laquelle est acquittée le 3 décembre 2021 par le notaire instrumentant, tel qu'il appert des **pièces P-24 et P-25** ;
24. Le 4 janvier 2022, dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, le Courtier Y.R. transmet sa version des faits, tel qu'il appert de la **pièce P-26** ;
25. Dans le cadre de l'enquête, l'intimé a déclaré que :
  - a. Le Courtier Y.R. l'a informé que ses clients doivent vendre leur propriété ;
  - b. La vendeuse a expressément demandé de ne pas recevoir d'offres d'achat conditionnelles à la vente de la propriété de tout acheteur intéressé ;

- c. Elle comprend qu'elle aurait dû aviser le Courtier Y.R. au moment de recevoir la promesse d'achat ;
- d. Selon elle, il s'agit d'un oubli;
- e. Depuis 2021, sa façon de faire a changé et qu'elle envoie systématiquement un avis à toutes les personnes intéressées ou non de manière à ne plus prendre de chance ; avoir changé sa façon de faire depuis 2021, maintenant systématiquement elle envoie des avis à tout le monde qu'ils aient été intéressés ou non et ne plus prendre de chance;
- f. Si c'est à refaire, elle enverrait un avis au Courtier Y.R. l'informant qu'une promesse d'achat est rentrée ;

26. L'Intimée n'a aucun antécédent disciplinaire.

[12] Les paragraphes 13, 14, 15, 16 et 17 démontrent clairement que l'Intimée a totalement ignoré le Courtier Y.R. malgré que ce dernier ait communiqué avec l'Intimée à plusieurs reprises par courriel.

[13] La pièce P-26 démontre que l'Intimée n'a pas informé le Courtier Y.R. de l'existence de la promesse d'achat en temps opportun et de la bonification de cette promesse d'achat.

[14] Ce défaut d'agir constitue un défaut de collaboration et un tel manquement est au cœur de toute la profession en matière de courtage immobilier, tel qu'il sera plus amplement discuté ci-après lors de l'analyse de la présente décision.

#### IV. RECOMMANDATION CONJOINTE SUR SANCTION

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

**Chef 1a)** : une réprimande;

**Chef 1b)** : paiement d'une amende de 3 000 \$;

**Chef 1c)** : paiement d'une amende de 3 000 \$;

si l'Intimée est titulaire de permis, 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 d'une heure trente (1 h 30) intitulée « La collaboration chez les courtiers résidentiels (en ligne) (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.

[16] Pour soutenir le bien-fondé de la recommandation commune, les procureures soumettent les décisions suivantes :

- *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934
- *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178
- *Blaise c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2024 QCTP 29
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Benabou*, 2024 CanLII 77980
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Grondin*, 2021 CanLII 121567
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Shanks*, 2021 CanLII 78439
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. McKenna*, 2011 QCCA 1197

[17] Me Durocher 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*<sup>1</sup>, à savoir :

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

[18] Me Durocher nous réfère particulièrement aux paragraphes 37, 38 et 39 de cette décision :

[37] La sanction imposée par le Comité de discipline doit coller aux faits du dossier. Chaque cas est un cas d'espèce.

38] La sanction disciplinaire doit permettre d'atteindre les objectifs

---

<sup>1</sup> *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QCCA);

suivants: 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 (*Latulippe c. Léveillé (Ordre professionnel des médecins)*, [1998 QCTP 1687 \(CanLII\)](#), [1998] D.D.O.P. 311; *Dr J. C. Paquette c. Comité de discipline de la Corporation professionnelle des médecins du Québec et al*, [1995 CanLII 5215 \(QC CA\)](#), [1995] R.D.J. 301 (C.A.); et *R. c. Burns*, [1994 CanLII 127 \(CSC\)](#), [1994] 1 R.C.S. 656).

[39] Le Comité de discipline impose la sanction après avoir pris en compte tous les facteurs, objectifs et subjectifs, propres au dossier. Parmi les facteurs objectifs, il faut voir si le public est affecté par les gestes posés par le professionnel, si l'infraction retenue contre le professionnel a un lien avec l'exercice de la profession, si le geste posé constitue un acte isolé ou un geste répétitif, ... Parmi les facteurs subjectifs, il faut tenir compte de l'expérience, du passé disciplinaire et de l'âge du professionnel, de même que sa volonté de corriger son comportement. La délicate tâche du Comité de discipline consiste donc à décider d'une sanction qui tienne compte à la fois des principes applicables en matière de droit disciplinaire et de toutes les circonstances, aggravantes et atténuantes, de l'affaire.

[19] Quant aux facteurs objectifs, Me Durocher énonce ce qui suit :

- a) L'Intimée a commis une infraction à gravité objective élevée, car elle a manqué totalement à son devoir de collaboration, ignorant les courriels du Courtier Y.R.;
- b) La conséquence de ce manquement a pu affecter la transaction et avoir des effets néfastes sur l'acheteur du Courtier Y.R., le Courtier Y.R. et la vendeuse, le cas échéant, cliente de l'Intimée;

[20] Comme facteurs atténuants :

- a) Enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité;
- b) Collaboration avec le processus judiciaire et d'enquête;
- c) A donné son accord à un résumé des faits et à des recommandations communes sur sanction;
- d) Risques de récidive faibles;
- e) Aucun antécédent judiciaire.

[21] La procureure de l'Intimée réitère la position de la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault* déjà citée, et énonce que l'Intimée ne constitue aucunement un danger pour le public. Il s'agit tout simplement d'un oubli de la part de l'Intimée, l'Intimée n'a aucun antécédent et qu'elle n'a eu aucune hésitation à reconnaître les gestes qui lui sont



reprochés, ne serait-ce que par le contenu de la pièce P-27, soit le résumé conjoint des faits.

## V. ANALYSE ET DÉCISION

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

[23] La décision de principe *R. c. Anthony-Cook*<sup>2</sup>, 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.

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

[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 ».

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.

[...]

[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.

---

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

3 *Chan c. Médecins (Ordre professionnels des)*, 2015 QCTP 5;

[25] Le Comité doit donc décider si les sanctions proposées rencontrent les critères énoncés ci-devant, à savoir qu'elles ne s'avèrent pas déraisonnables au point d'être contraire à l'intérêt public et de nature à déconsidérer l'administration de la justice.

[26] En référence aux décisions déjà suggérées par les parties, le Comité retient les éléments suivants :

[27] Dans l'a décision *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Benabou*<sup>4</sup> :

[60] Cette sanction concerne l'infraction de ne pas avoir informé le courtier A) en temps opportun de l'existence de la promesse d'achat déposée par le courtier B.B., commettant une infraction à l'égard de chacune des personnes suivantes :

- A) le courtier A;
- B) Les promettants acheteurs représentés par le courtier A;
- C) Le vendeur.

[...]

[64] Il s'agit d'une infraction qui cause un préjudice sérieux tant aux acheteurs qui n'ont pas accès à cette nouvelle propriété sur le marché ainsi qu'au vendeur qui se voit privé des meilleures conditions pour la vente de sa propriété.

[65] En effet, ce faisant, il a bloqué volontairement toutes possibilités pour le vendeur d'obtenir de meilleures conditions de vente résultant d'une concurrence entre plusieurs acheteurs potentiels.

[66] La jurisprudence constante décrit cette collaboration comme étant « la pierre d'assise de l'exercice du courtage immobilier ».

[67] Le Comité considère que cette obligation de collaboration est fondamentale pour la protection du public.

(Le Comité souligne)

[28] Le Comité constate que dans cette décision, la condamnation pour une amende de 6 000 \$ quant au Chef 2, est de même nature que celle au présent dossier.

[29] Dans la décision *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Grondin*<sup>5</sup> :

[47] Les infractions visées par la plainte mettent en cause le devoir de collaboration du courtier immobilier, soit un devoir qui se situe au cœur de

---

4 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Benabou*, 2024 CanLII 77980 (QC OACIQ);

5 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Grondin*, 2021 CanLII 121567 (QC OACIQ);

l'exercice du courtage immobilier. La jurisprudence constante décrit cette collaboration comme étant « la pierre d'assise de l'exercice du courtage immobilier »;

[48] Le Comité considère que cette obligation de collaboration est fondamentale pour la protection du public;

[49] Comme l'écrivait le Comité dans l'affaire *OACIQ c. Brun* :

*« [13] Objectivement, l'infraction de manquement à l'obligation de collaboration est très grave, puisqu'il s'agit de la pierre angulaire du courtage immobilier. Sans collaboration, il n'y a pas de courtage. De plus, la collaboration existe afin qu'une partie ne soit pas favorisée au détriment des autres intervenants. Ce principe a été rappelé à maintes reprises par le Comité. »*

[50] Par ailleurs, le législateur ne fait de distinction quant à la transaction qui est visée par l'obligation énoncée à l'article 96 du Règlement. En conséquence, le Comité considère que l'infraction revêt le même degré de gravité objective, que le contrat de courtage vise la vente ou la location d'un immeuble;

[51] Peu importe les montants en cause, le défaut de collaboration ternit l'image de la profession et met en péril l'harmonie dans la pratique du courtage immobilier;

[52] À titre de facteurs aggravants, outre la gravité objective de l'infraction, le Comité prend également en considération que l'intimé est un courtier d'expérience;

[53] Quant aux facteurs atténuants, le Comité retient d'abord que l'intimé n'a aucun antécédent disciplinaire et qu'il a plaidé coupable à la première occasion;

[54] Le Comité considère également que l'intimé a témoigné de façon sincère quant à ses regrets et ses remords;

[55] Le Comité est donc d'avis que les risques de récidives sont très minimes, voire inexistants;

[56] Le Comité retient également que l'omission de l'intimé d'avoir informé en temps opportun le courtier collaborateur de l'existence d'une promesse de location ne découle pas d'un geste délibéré ou intentionnel de sa part et qu'il s'agit d'une faute isolée;

(Le Comité souligne)

[30] Dans cette affaire, il est bon de se rappeler que le Comité a condamné l'Intimé pour des faits tout à fait similaires à une amende de 2 000 \$ par chef.

[31] Dans la décision *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Shanks*<sup>6</sup> :

[17] Fort des enseignements jurisprudentiels, les parties considèrent qu'une amende de 3 000 \$ est représentative des faits reprochés et qu'elle sera suffisante pour assurer la protection du public et éviter toute forme de récidive ;

[32] Dans cette affaire, le Comité a condamné l'Intimé à une amende de 3 000 \$ pour un chef.

[33] À l'étude des décisions précitées, on constate que les sanctions proposées sont tout à fait conformes à ce qui a été décidé dans lesdites décisions.

[34] Le Comité conclut que les sanctions proposées ne sont pas susceptibles de déconsidérer l'administration de la justice et ne sont pas contraires à l'intérêt public.

[35] Elles seront donc entérinées par le Comité.

#### **POUR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :**

**PRENDS** acte du plaidoyer de culpabilité de l'Intimée;

**DÉCLARE** l'Intimée coupable des chefs 1a), 1b) et 1c), et plus particulièrement comme suit :

**Chef 1a) :** pour avoir enfreint l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

**Chef 1b) :** pour avoir enfreint l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

**Chef 1c) :** pour avoir enfreint l'article 96 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 énoncées dans la plainte.

---

<sup>6</sup> *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Shanks*, 2021 CanLII 78439 (QC OACIQ);

**IMPOSE** à l'Intimée les sanctions suivantes :

**Chef 1a) :**

**IMPOSE** à l'Intimée une réprimande;

**Chef 1b) :**

**ORDONNE** le paiement d'une amende de **3 000 \$**;

**Chef 1c):**

**ORDONNE** le paiement d'une amende de **3 000 \$**;

**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 d'une heure trente (1 h 30) intitulée « La collaboration chez les courtiers résidentiels (en ligne) (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.

---

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

---

M. Christian Goulet, courtier immobilier  
Membre du Comité discipline

---

M. Sylvain Thibault, courtier immobilier  
Membre du Comité discipline

Me Élyse Durocher  
Me Ghita Lyassar  
Procureures de la partie plaignante

Me Camille Curodeau  
Procureure de la partie intimée

Date d'audience : 5 août 2025