

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-26-2605

DATE :

LE COMITÉ : Me Patrick de Niverville, avocat
M Alain Roseberry, courtier immobilier
Mme Christine Jean, courtier immobilier

Président
Membre
Membre

ALEXANDRE MOLINIER, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme
d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante
c.

RAJAN SAREEN, (G8338)
Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

**ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-PUBLICATION ET DE
NON-DIFFUSION DE TOUTES INFORMATIONS PERSONNELLES DES PARTIES
IMPLIQUÉES À LA TRANSACTION FAISANT L'OBJET DE LA PRÉSENTE
PLAINTÉ DISCIPLINAIRE AINSI QUE TOUT RENSEIGNEMENT POUVANT
PERMETTRE DE LES IDENTIFIER, ET CE, POUR ASSURER LE RESPECT DE
LEUR VIE PRIVÉE, ET PLUS PARTICULIÈREMENT LA SECTION 1.1 DE LA PIÈCE
P-2 ET LA PAGE 28 DE LA PIÈCE P-3, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA
LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER**

[1] Le 8 juin 2026, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-26-2605 ;

[2] Le syndic adjoint était alors représenté par Me Élyse Durocher et, de son côté, l'intimé était représenté par Me Wael Issa ;

I. La plainte

[3] L'intimé fait l'objet d'une plainte comportant un seul chef d'accusation se lisant comme suit :

1. Le ou vers le 23 juin 2025, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage location BCL 65018, l'Intimé a publié sur le réseau social Facebook une reproduction de pièces d'identité contenant des renseignements personnels appartenant aux potentiels locataires A.S. et H.S., contrevenant ainsi aux articles 31 et 32 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[4] L'intimé ayant enregistré un plaidoyer de culpabilité dès la réception de la plainte, les parties ont alors procédé aux représentations sur sanction ;

II. Preuve sur sanction

A) Par le syndic adjoint

[5] Les pièces P-1 à P-5 furent déposées de consentement, incluant un résumé des faits (P-6) ;

[6] Me Durocher a alors déclaré sa preuve close ;

B) Par l'intimé

[7] De son côté, Me Issa a fait entendre six (6) témoins en plus de son client ;

[8] Il n'est pas utile de reprendre dans le détail le témoignage des six (6) premiers témoins, lesquels sont venus établir la bonne réputation de l'intimé ;

[9] Essentiellement, ces personnes étaient soit des amis ou des connaissances de l'intimé et ont toutes affirmé que l'intimé :

- A toujours agit avec un grand professionnalisme;
- Est toujours disponible pour aider et conseiller ses clients ou ex-clients;
- Il est également généreux de son temps et n'hésite pas à aider son prochain;
- Enfin, c'est une personne très travaillante et très honnête;

[10] Finalement, l'intimé a témoigné pour sa défense ;

[11] D'entrée de jeu, il est apparu clairement au Comité que l'intimé regrette profondément ses faits et gestes et qu'il était conscient du tort qu'il avait causé aux locataires mentionnés dans la plainte ;

[12] Cela dit, l'intimé a fait une brève description de sa carrière ;

[13] Il a obtenu son permis d'exercice en 2017 ;

[14] Depuis le début, il fait du courtage commercial et résidentiel ;

[15] Au cours de la période 2025-2026, il aurait complété environ quatre (4) ou six (6) transactions ;

[16] Il tient à souligner qu'il n'a pas d'antécédents disciplinaires ;

[17] Quant à l'infraction qui lui est reprochée, il déclare qu'il s'agit de la plus grande erreur de sa vie ;

[18] Il explique qu'au moment des faits reprochés, il s'était vu octroyer un contrat de courtage exclusif pour la location d'un immeuble (P-2) ;

[19] Dans le cadre de ce mandat, il recueille et fait des copies des pièces d'identité des locataires potentiels dans un but de vérification ;

[20] C'est alors qu'il constate que les candidats locataires ont fait l'objet de deux (2) jugements défavorables ;

[21] Se fondant sur cette information, il recommande aux locateurs de refuser de louer à ces personnes ;

[22] Cela fait, dans un mouvement impulsif, il décide de publier sur la page Facebook « *Landlords Beware ! Bad tenants ! Montreal* » une copie de leurs pièces d'identité, soit un passeport et deux (2) permis de conduire (P-3) ;

[23] Selon ses dires, il ne cherchait qu'à protéger le public contre ces individus ;

[24] Il précise que c'était un geste impulsif posé sans réfléchir et qu'il regrette énormément ;

[25] Il précise avoir personnellement vécu une situation difficile avec des locataires qui ne payaient pas leur loyer et qui finalement sont partis en endommageant le logement loué ;

[26] Ce qui explique en partie son geste puisqu'il voulait éviter à d'autres propriétaires de subir de tels inconvénients ;

[27] Dans tous les cas, il regrette amèrement son geste et il s'en veut énormément d'avoir causé du tort aux locataires en dévoilant des renseignements personnels ;

[28] D'ailleurs, il a suivi des formations spécialisées sur la Loi 25 pour éviter la répétition de

tels gestes (SI-3 et SI-4) ;

[29] Enfin, il insiste sur le fait qu'une suspension l'empêchera de soutenir financièrement sa famille et sa mère vieillissante dont il s'occupe ;

[30] Finalement, il conclut en mentionnant que la publication d'un avis de suspension ruinera à tout jamais sa réputation ;

[31] En conséquence, il demande au Comité de lui imposer une amende plutôt qu'une période de suspension ;

III. Argumentation

A) Par le syndic adjoint

[32] Me Durocher plaide, au nom du syndic adjoint, que l'intimé doit se voir imposer les sanctions suivantes :

Chef 1 : une amende de 2 500 \$ et une suspension temporaire de 60 jours;

[33] Cette suspension devra aussi faire l'objet d'une publication aux frais de l'intimé ;

[34] De plus, l'intimé devra être condamné au paiement de l'entièreté des frais de l'instance ;

[35] À cet égard, Me Durocher rappelle que l'exercice d'une profession est un privilège¹ ;

[36] Elle précise que l'on doit tenir compte des conséquences possibles de l'infraction pour les clients² ;

[37] Elle insiste également sur les grands principes établis par la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*³, soit

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

[38] Concernant les facteurs aggravants, elle invite le Comité à considérer les suivants :

- La gravité objective de l'infraction;

¹ *Néron c. Médecins*, 2015 QCTP 31;

² *Budeci c. Médecins*, 2022 QCTP 49;

³ 2003 CanLII 32934 (QC CA);

- L'expérience de l'intimé, lequel exerce depuis 2017;
- Le fait que l'intimé se soit laissé guider par ses émotions au lieu de respecter ses obligations déontologiques;
- L'intention de nuire aux deux (2) candidats locataires;
- Le fait que l'intimé avait déjà suivi une formation sur la Loi 25;
- La durée de l'infraction (3 mois) et la portée de celle-ci, vu que le groupe Facebook comprend 614 membres;
- Les conséquences possibles pour les locataires;
- Le risque que l'intimé puisse récidiver vu qu'il se laisse guider à l'occasion par ses émotions;
- L'atteinte à l'image de la profession;

[39] Parmi les facteurs atténuants, Me Durocher souligne les suivants :

- Le plaidoyer de culpabilité de l'intimé;
- Son absence d'antécédents disciplinaires;
- Le fait qu'il ait effacé cette publication dès qu'il en fut requis par l'OACIQ;

[40] Finalement, elle considère que certains éléments doivent être classés parmi les facteurs neutres, soit :

- Le repentir et le regret exprimés par l'intimé lors de son témoignage devant le Comité;
- Le fait qu'il ne se soit pas excusé auprès des locataires;

[41] À l'appui de ses prétentions, Me Durocher cite les affaires suivantes :

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Levasseur*, 2016 CanLII 60409 (QC OACIQ)
- *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Hains*, 2007 CanLII 86801 (QC OACIQ)
- *Psychologues (Ordre professionnel des) c. Gamache*, 2024 QCCDPSY 16 ;
- *Psychoéducateurs et psychoéducatrices (Ordre professionnel des) c. Turcotte*, 2022 QCCDPSY 5 ;

[42] Pour l'ensemble de ces motifs, le syndic adjoint demande au Comité d'imposer à l'intimé

une amende de 2 500 \$ et une suspension temporaire de 60 jours ;

B) Par l'intimé

[43] De son côté, Me Issa propose, au nom de l'intimé, de lui imposer une amende de 5 000 \$;

[44] À cet égard, il exclut toute forme de suspension vu que l'intimé est le soutien de famille et qu'il doit prendre soin de sa mère âgée ;

[45] Il réfère le Comité à la décision *Doucette-Fraser*⁴ dans laquelle le Comité aurait imposé une amende de 5 000 \$ pour des infractions semblables⁵ au lieu d'une suspension de 60 jours tel que requis par la poursuite⁶ ;

[46] Me Issa réfère également le Comité à la décision *Ouellet*⁷ dans laquelle le Conseil de discipline du Barreau du Québec avait imposé une réprimande pour un manquement au devoir de discrétion de l'avocat⁸ ;

[47] La défense allègue également la décision *Hains*⁹ dans laquelle l'intimé s'était vu imposer 30 jours de suspension pour avoir divulgué le nom de certains acheteurs (chef 4) ;

[48] Dans le même ordre d'idées, Me Issa cite l'arrêt *Notaires c. Martin*¹⁰ dans lequel le professionnel s'est vu imposer deux (2) amendes, soit une première de 1 500 \$ et une deuxième de 1 000 \$ pour avoir expédié par courriel des documents confidentiels¹¹, plus précisément 3 800 documents totalisant entre 5 500 et 7 000 pages¹² ;

[49] Finalement, Me Issa suggère qu'une amende de 5 000 \$ est suffisante pour assurer la protection du public, vu l'absence de risque de récidive ;

IV. Analyse et décision

4.1 Le plaidoyer de culpabilité

[50] L'intimé, par l'enregistrement de son plaidoyer de culpabilité, s'est trouvé à poser un premier geste vers sa réhabilitation ;

[51] Il s'agit d'un facteur atténuant dont le Comité doit tenir compte sous peine de commettre

⁴ *OACIQ c. Doucette-Fraser*, 2025 CanLII 14100 (QC OACIQ);

⁵ *Ibid.*, par. 73 et 76;

⁶ *Ibid.*, par. 18;

⁷ *Barreau du Québec c. Ouellet*, 2014 QCCDBQ 59 (CanLII);

⁸ *Ibid.*, par. 27 à 39, 40 et 42;

⁹ *ACAIQ c. Hains*, 2007 CanLII 86801 (QC OACIQ);

¹⁰ 2015 QCTP 60;

¹¹ *Ibid.*, chefs 1 et 6;

¹² *Ibid.*, par. 4;

une erreur de droit¹³ ;

[52] Dans un jugement récent, soit l'affaire *Siciliano*¹⁴, la Cour d'appel écrivait :

[35] **Un plaidoyer de culpabilité est un facteur atténuant reconnu**, et cela pour plusieurs raisons. Premièrement, en règle générale, le fait pour un accusé de reconnaître sa participation dans l'infraction qui lui est reprochée **démontre, au minimum, une amorce de conscientisation et de reconnaissance des torts causés** à la victime et/ou à la société, **et, bien souvent, témoigne de remords liés à sa conduite**. Ces éléments participent aussi souvent à diminuer le risque de récidive et peuvent être une bonne indication du potentiel de réhabilitation et de réinsertion sociale du délinquant. En l'espèce, ces éléments atténuants sont dûment considérés par le juge.

[36] **Deuxièmement, un plaidoyer de culpabilité peut atténuer la peine** parce qu'en évitant un procès, il permet d'économiser les ressources judiciaires et d'épargner à la victime toutes les conséquences et difficultés liées à un témoignage.

(Caractères gras ajoutés)

4.2 La preuve de bonne réputation

[53] La preuve qu'un professionnel bénéficie d'une bonne réputation peut être considérée comme un facteur atténuant¹⁵ ;

[54] D'ailleurs, dans l'arrêt *Jobidon c. Charbonneau*¹⁶, le Tribunal des professions a considéré qu'une radiation temporaire de 15 jours devait être réduite à une simple réprimande, vu la bonne réputation du professionnel¹⁷ ;

[55] Évidemment, une preuve de bonne réputation n'a pas pour effet d'anéantir la gravité de l'infraction commise par l'intimé et ce dernier devra être sanctionné en tenant compte de toutes les circonstances tant aggravantes qu'atténuantes ;

4.3 La sanction appropriée

A) L'individualisation de la sanction

[56] En matière de sanction disciplinaire, au-delà des précédents jurisprudentiels, le Comité doit avant tout individualiser la sanction, tel que le soulignait la Cour d'appel dans l'arrêt *Courchesne c. Castiglia*¹⁸ ;

¹³ *Boudreau c. Avocats*, 2013 QCTP 22 (CanLII), par. 25;

¹⁴ *Siciliano c. R.*, 2025 QCCA 335 (CanLII), par. 35 et 36;

¹⁵ *Barreau du Québec c. Deslauriers*, 2019 QCCDBQ 46 (CanLII), par. 71;

¹⁶ 2004 QCTP 89 (CanLII);

¹⁷ *Ibid.*, par. 101, 109 et 110;

¹⁸ 2009 QCCA 2303 (CanLII), par. 83;

[57] De plus, « *la sanction disciplinaire doit coller aux faits du dossier. Chaque cas est un cas d'espèce.* »¹⁹ ;

[58] Il ne suffit pas d'appliquer bêtement une formule mathématique sans égard aux faits du dossier²⁰ ;

[59] C'est en raison du principe de l'individualisation de la sanction « *qu'il n'existe pas de sanction uniforme pour une infraction donnée* »²¹ ;

[60] Enfin, la sanction disciplinaire n'a pas pour objectif de punir le professionnel²², elle vise plutôt à assurer la protection du public²³ ;

[61] D'où l'importance de ne pas imposer une sanction disproportionnée, tel que le rappelait le Tribunal des professions dans l'arrêt *Serra c. Médecins*²⁴ :

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

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

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

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

(Caractères gras ajoutés)

¹⁹ *Pigeon c. Daigneault*, déjà cité, note 3, par. 37;

²⁰ *Deschamps c. Choeb Jiménez*, 2019 QCCQ 7011 (CanLII), par. 59;

²¹ *Laurion c. Médecins*, 2015 QCTP 59 (CanLII), par. 24 et 25;

²² *Thibault c. Da Costa*, 2014 QCCA 2347 (CanLII);

²³ *Mailloux c. Deschênes*, 2015 QCCA 1619 (CanLII), par.145 et 158 ;

²⁴ 2021 QCTP 2 (CanLII);

[62] Cela dit, le Comité devra soupeser les facteurs aggravants et atténuants afin d'établir une sanction qui respecte les paramètres établis par la jurisprudence ;

B) La règle de la proportionnalité

[63] En premier lieu, rappelons que la Cour d'appel a reconnu dans l'arrêt *Tan c. Lebe*²⁵ que les principes de la détermination de la peine établis par le droit criminel s'appliquent au droit disciplinaire²⁶ ;

[64] Ainsi, suivant les enseignements de la Cour suprême dans l'arrêt *Pham*²⁷ :

- La peine doit être proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du délinquant²⁸;
- La proportionnalité représente la condition *sine qua non* d'une sanction juste²⁹;
- Le principe de la proportionnalité garantit que la peine n'excède pas ce qui est approprié compte tenu de la culpabilité morale du délinquant³⁰;
- Si la situation personnelle du délinquant est différente, l'infliction d'une peine différente sera justifiée³¹;
- La peine doit favoriser la réinsertion sociale du délinquant³²;
- De plus, suite à la perpétration de l'infraction, le délinquant peut subir des conséquences physiques, émotives, sociales ou financières³³;
- Elles sont souvent prises en compte aux fins de l'atténuation de la peine³⁴;
- Ainsi, les gens perdent leur emploi, les familles sont divisées, les sources d'aide se volatilisent³⁵;

[65] Chacun de ces facteurs milite en faveur d'une peine qui n'est pas simplement punitive, tel que semble suggérer la poursuite en proposant une suspension de 60 jours ;

[66] Mais il y a encore beaucoup d'autres facteurs qui justifient l'imposition d'une sanction qui tient compte de la gravité de la sanction sans punir outre mesure l'intimé ;

²⁵ 2010 QCCA 667 (CanLII);

²⁶ Ibid., par. 26;

²⁷ *R. c. Pham*, 2013 CSC 15 (CanLII);

²⁸ Ibid., par. 6;

²⁹ Ibid., par. 7;

³⁰ Ibid., par. 7;

³¹ Ibid., par. 9;

³² Ibid., par. 11;

³³ Ibid., par. 12;

³⁴ Ibid., par. 12;

³⁵ Ibid., par. 12;

C) Les conséquences indirectes

[67] Tel que le souligne la Cour suprême dans l'affaire *Pham*³⁶ :

L'effet atténuant des conséquences indirectes doit être examiné au regard de la réinsertion future du délinquant et de la nature de l'infraction.³⁷

[68] Dans le présent dossier, il est évident que l'imposition d'une suspension, même de courte durée, aura un impact dévastateur sur la famille de l'intimé ;

[69] À cet égard, il y a lieu de citer les enseignements de la Cour suprême dans l'arrêt *Suter*³⁸ :

[47] **Aucune formule rigide n'encadre la prise en considération des conséquences indirectes.** Celles-ci peuvent découler de la durée de la peine ou de la déclaration de culpabilité elle-même (voir *R. c. Pham*, 2013 CSC 15, [2013] 1 R.C.S. 739, par. 11; *R. c. Bunn* (1997), 1997 CanLII 22728 (MB CA), 118 Man. R. (2d) 300 (C.A.), par. 23; *R. c. Bunn*, 2000 CSC 9, [2000] 1 R.C.S. 183 (« *Bunn* (CSC) »), par. 23; *Tran c. Canada* (Sécurité publique et Protection civile), 2017 CSC 50, [2017] 2 R.C.S. 289). Dans son ouvrage intitulé *The Law of Sentencing* (2001), le professeur Allan Manson observe qu'elles peuvent aussi découler de la perpétration même de l'infraction :

[traduction] Par suite de la perpétration d'une infraction, **le délinquant peut subir des conséquences physiques, émotives, sociales ou financières.** Bien que ces conséquences ne constituent pas vraiment des punitions au sens de peines ou de fardeaux imposés par l'État à la suite d'une déclaration de culpabilité, **elles sont souvent prises en compte aux fins d'atténuation de la peine.** [Je souligne; p. 136.]

Je souscris à l'observation du professeur Manson, d'autant plus qu'elle s'inscrit dans le prolongement de la description des conséquences indirectes faite par notre Cour dans l'arrêt *Pham*. **À mon avis, une conséquence indirecte s'entend de toute conséquence découlant de la perpétration d'une infraction, de la déclaration de culpabilité pour une infraction ou de la peine infligée pour une infraction, que peut subir le délinquant.**

[48] Bien qu'elles ne constituent pas nécessairement des facteurs « aggravants » ou « atténuants » au sens de l'al. 718.2a) du Code criminel — puisqu'elles ne se rattachent pas à la gravité de l'infraction ou au degré de responsabilité du délinquant — **les conséquences indirectes sont néanmoins liées à la « situation personnelle du délinquant »** (*Pham*, par. 11). Leur pertinence découle, en partie, de l'application des principes d'individualisation et de parité en matière de détermination de la peine (*ibid.*; al. 718.2b) du Code criminel). La question n'est pas de savoir si les conséquences indirectes diminuent la culpabilité morale du délinquant ou la

³⁶ Déjà citée, note 27;

³⁷ *Ibid.*, par. 12;

³⁸ *R. c. Suter*, 2018 CSC 34 (CanLII);

gravité de l'infraction, mais si, du fait de telles conséquences, une peine donnée aurait une incidence plus importante sur le délinquant en raison de sa situation. Les délinquants semblables devraient recevoir un traitement semblable **et il est possible qu'en raison de conséquences indirectes, un délinquant ne soit plus « semblable » aux autres et qu'une peine donnée devienne non indiquée.**

(Caractères gras ajoutés)

[70] Cela dit, d'autres facteurs devront être examinés afin d'imposer une sanction taillée sur mesure au cas de l'intimé ;

D) La réhabilitation de l'intimé

[71] Cela étant dit, le Comité doit considérer la réhabilitation de l'intimé et tenir compte du principe de l'exemplarité positive tel qu'établi par le Tribunal des professions dans l'affaire *Blanchette*³⁹ suivant lequel on doit « permettre à un professionnel sur le chemin de la réhabilitation de redevenir utile à la société »⁴⁰;

[72] D'ailleurs, la Cour suprême rappelait l'importance de ce principe dans l'affaire *Pham*⁴¹ dans les termes suivants :

[11] **À la lumière de ces principes, les conséquences indirectes découlant d'une peine s'entendent de tout effet qu'a celle-ci sur le délinquant concerné.** Elles peuvent être prises en compte dans la détermination de la peine en tant que facteurs liés à la situation personnelle du délinquant. Cependant, ces conséquences ne constituent pas, à proprement parler, des facteurs atténuants ou aggravants, puisque, par définition, de tels facteurs se rattachent uniquement à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du délinquant (al. 718.2a) du Code criminel). Leur pertinence découle de l'application des principes d'individualisation et de parité. Les conséquences indirectes pourraient également être pertinentes à l'égard de **l'objectif de la détermination de la peine qui consiste à favoriser la réinsertion sociale des délinquants** (al. 718d) du Code criminel). En conséquence, lorsque deux peines sont appropriées eu égard à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du délinquant, **la peine qui convient le mieux pourrait être celle qui favorise le plus la réinsertion sociale de ce dernier.**

(Caractères gras ajoutés)

[73] Ce principe fut réitéré par la Cour d'appel dans l'arrêt *R. c. Dumahel*⁴² :

[14] La Cour suprême du Canada rappelait récemment le rôle important de l'objectif de la réinsertion sociale des délinquants. Le juge Wagner écrit en effet ce qui suit :

³⁹ *Blanchette c. Psychologues*, [1995] DDOP 309 (T.P.);

⁴⁰ *Roy c. Médecins*, 1998 QCTP 1735 (CanLII), p. 13;

⁴¹ Déjà cité, note 27;

⁴² 2017 QCCA 98 (CanLII);

[4] Parmi les principaux objectifs du droit criminel canadien, on trouve **l'objectif de réinsertion sociale du délinquant. Cet objectif fait partie des valeurs morales fondamentales qui distinguent la société canadienne de nombreuses autres nations du monde** et il guide les tribunaux dans la recherche d'une peine juste et appropriée.

(Caractères gras ajoutés)

[74] Bref, la réhabilitation du professionnel est une étape cruciale du processus disciplinaire⁴³ ;

E) Le droit de gagner sa vie

[75] Dans l'affaire *Ledoux*⁴⁴, la Cour du Québec infirmait la décision sur sanction rendue par le Comité de discipline de la Chambre de la sécurité financière pour les motifs suivants :

[51] La preuve faite démontre de façon claire que pour François Ledoux, **la radiation temporaire**, peu importe sa longueur, **entraînera la fermeture de son bureau**, de son entreprise et la mise à pied de deux employés, dont sa conjointe.

[52] **Cette fermeture prive complètement de revenus la famille de l'appelant, y compris donc ses deux jeunes enfants.** Pendant une aussi longue période (18 mois), la preuve établit que François Ledoux perdra sa clientèle et qu'il est illusoire de croire qu'il sera possible de la récupérer.

[53] Dans la mesure où il est reconnu et peu discutable que **la réhabilitation du professionnel est pertinente en matière disciplinaire** (Lacroix c. Cossette 2004 QCTP 54 (CanLII), 2004 QCTP 054, C.S.F. c. Murphy 2010 QCCA 1078 (CanLII), etc.) en plus d'être de toute évidence à considérer pour protéger le public, **comment la perte définitive de sa pratique par l'appelant Ledoux est-elle de nature à participer à l'atteinte du but recherché?**

[54] La jurisprudence soumise par la syndique ne présente aucune situation où une longue période de radiation soit imposée dans de telles circonstances. Dans la plupart des cas, le professionnel faisant l'objet de radiation a déjà volontairement abandonné le champ de pratique visé par la radiation, soit parce qu'il a pris sa retraite, soit qu'il ait complètement réorienté sa carrière ou soit encore qu'il soit en arrêt de travail pour des raisons de maladie (Thibault c. Messier 2008 CanLII 13824 (QC CDCSF), 2008 CanLII 13824 QC C.D.C.S.F., Thibault c. Prescott C.D.C.S.F. no. CD00-0752, Thibault c. Balayer 2008 CanLII 27532 (QC CDCSF), 2008 CanLII 27532 (QC C.D.C.S.F.) Thibault c. Tardif C.D.C.S.F. no. CD00-0706, Thibault c. Labarre 2008 CanLII 34532 (QC CDCSF), 2008 CanLII 34532, QC C.D.C.S.F., etc.).

⁴³ C.S.F. c. Murphy, 2010 QCCA 1078 (CanLII), voir par. 36 à 40;

⁴⁴ Ledoux c. C.S.F., 2011 QCCQ 15733 (CanLII);

[55] D'autres cas concernent des suggestions communes présentées à un Comité de discipline. **Ces situations présentent moins d'intérêt au niveau des comparables**, en ce que notamment, les faits y sont si peu exposés qu'il est impossible d'en tirer des précédents pertinents.

(Caractères gras ajoutés)

[76] Il est important de souligner que la permission d'en appeler de ce jugement fut refusée par la Cour d'appel⁴⁵ pour les motifs suivants :

[8] **Le juge appuie sa conclusion** sur le fait que le Comité de discipline, au nom de la protection du public, a ignoré **le principe cardinal de l'individualisation de la sanction**, privilégié les seuls attributs de dissuasion et d'exemplarité, ignoré **l'aspect réhabilitation du régime disciplinaire**, ignoré l'impact d'une radiation sur la situation particulière de l'intimé et ignoré maints facteurs atténuants (que le juge examine lui-même), surévaluant par ailleurs déraisonnablement la gravité objective des infractions dans le contexte bien particulier où elles ont été commises. Le juge examine également la jurisprudence et s'en remet aux affaires comparables, écartant les autres.

[9] En somme, pour le juge, même si les motifs de la décision du Comité de discipline sont transparents et intelligibles au sens de l'arrêt *Dunsmuir c. Nouveau Brunswick*, la sévérité excessive de la sanction imposée, qui va largement au-delà de la fourchette des peines infligées dans des circonstances similaires, emporte que sa conclusion ne faisait pas partie des issues possibles au regard de la preuve et du droit.

[10] La lecture comparée de la décision du Comité de discipline et de celle du jugement de la Cour du Québec me convainc que **l'appel, à cet égard, n'a pas de chances** raisonnables de succès, **et ce, pour les raisons mêmes qu'explique le jugement en question.**

(Caractères gras ajoutés)

[77] Mais il y a plus, un jugement récent du Tribunal des professions, soit l'affaire *Bissonnette*⁴⁶, aborde cette problématique du « *droit de gagner sa vie* » ;

[78] Dans cette affaire, la professionnelle allègue que le Conseil de discipline n'a pas tenu compte des impacts financiers sur sa carrière avant de décider de la radier temporairement ;

[79] Essentiellement, elle plaidait ce qui suit :

[93] En outre, elle prétend que le Conseil n'a pas individualisé la sanction en ne considérant pas à sa juste valeur le fait qu'elle pratique depuis plus de 45 ans, n'a aucune condamnation disciplinaire, **ne représente aucun risque pour le public et les impacts financiers importants reliés à la fermeture temporaire de son cabinet** juridique pour purger cette sanction.

⁴⁵ *Champagne c. Ledoux*, 2012 QCCA 325 (CanLII);

⁴⁶ *Bissonnette c. Barreau du Québec*, 2025 QCTP 16 (CanLII);

(Caractères gras ajoutés)

[80] Dans les circonstances, le Tribunal conclut à l'illégalité de la sanction pour les motifs suivants :

[119] De plus, le Conseil avait reçu des représentations de l'appelante **sur les impacts financiers importants** d'une longue période de radiation et il ne les a aucunement considérées. **Il s'agit également d'une erreur.**

[120] Un des principes énoncés par le Conseil est **l'individualisation de la sanction. Or, d'analyser les impacts donnés d'une sanction sur la pratique d'un professionnel fait partie de ce principe** en vérifiant, entre autres, **si les impacts de la sanction ne rendent pas celle-ci disproportionnée**. Il ne s'agit pas d'instaurer un régime à deux vitesses, mais plutôt d'appliquer à sa juste mesure le principe de l'individualisation lorsque le contexte le permet.

(Caractères gras ajoutés)

[81] Finalement, le Tribunal juge que le défaut d'évaluer les impacts financiers constitue une erreur de principe⁴⁷ ;

[82] Cela étant établi, il convient maintenant de déterminer la sanction devant être imposée à l'intimé ;

F) La sanction appropriée au cas de l'intimé

[83] Il ne fait pas de doute dans l'esprit du Comité que l'infraction commise par l'intimé est d'une gravité objectivement importante ;

[84] Cela est-il suffisant pour entraîner l'imposition d'une suspension de 60 jours sans égard aux circonstances de l'affaire ?

[85] Le Comité n'est pas de cette opinion et voici pourquoi ;

[86] Premièrement, la sanction suggérée par le syndic adjoint ne tient pas suffisamment compte des circonstances atténuantes propres au dossier de l'intimé ;

[87] Deuxièmement, les précédents jurisprudentiels fournis par la poursuite ne sont pas véritablement applicables au cas de l'intimé ;

[88] Ainsi, dans l'affaire *Levasseur*⁴⁸, l'intimé était accusé d'avoir laissé pêle-mêle ses dossiers dans une grange (chef 7)⁴⁹, contrairement à l'article 15 du règlement sur les dossiers⁵⁰ :

⁴⁷ Ibid., par. 122;

⁴⁸ *OACIQ c. Levasseur*, 2016 CanLII 60409 (QC OACIQ);

⁴⁹ Ibid., par. 14;

⁵⁰ *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicomis et l'inspection des courtiers*

15. Le titulaire de permis doit prendre les mesures nécessaires pour empêcher la perte ou la destruction des registres et des dossiers et pour empêcher toute falsification des renseignements et documents s'y trouvant.

[89] De toute évidence, cette disposition n'a aucune commune mesure avec l'article 32 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*⁵¹ (ci-après, le « **Règlement** ») ;

[90] En effet, dans le présent dossier, l'intimé fut reconnu coupable d'avoir publié des renseignements personnels contrairement à l'article 32 du Règlement ;

[91] Par conséquent, cette première jurisprudence ne peut servir d'assise à la demande du syndic adjoint d'imposer une suspension de 60 jours en se fondant sur un précédent qui n'en est pas un ;

[92] Comme deuxième jurisprudence, le syndic adjoint demande au Comité de s'inspirer de l'affaire *Hains*⁵² ;

[93] Qu'en est-il au juste ?

[94] Dans le dossier *Hains*, l'intimé s'est vu imposer une suspension de 30 jours pour avoir partagé des renseignements personnels (chef 4) ;

[95] Nous sommes encore loin de la sanction suggérée par la poursuite, soit une amende de 2 500 \$ et une suspension de 60 jours ;

[96] Comme troisième jurisprudence, la partie plaignante nous réfère à l'affaire *Gamache*⁵³, une décision émanant de l'Ordre des psychologues du Québec ;

[97] Dans ce dossier, l'intimé a été sanctionné à une radiation de six (6) semaines pour avoir contrevenu à son secret professionnel (chef 1) ;

[98] Il y a lieu de noter que suivant la décision du Comité, la violation du secret professionnel est une infraction objectivement très grave dans le cas d'un psychologue, vu le caractère sensible des informations partagées⁵⁴ ;

[99] Encore une fois, il s'agit d'une décision très éloignée de notre cas qui ne supporte pas la position de la poursuite puisque la violation du secret professionnel est une infraction extrêmement grave, surtout dans le cas d'un psychologue ;

[100] Comme autre précédent, la poursuite soumet une décision concernant un

et des agences (R.L.R.Q., c. C-73.2, r. 4);

⁵¹ R.L.R.Q., c. C-73.2, r. 1;

⁵² *ACAI/Q c. Hains*, 2007 CanLII 86801 (QC OACIQ);

⁵³ *Psychologues (Ordre professionnel des) c. Gamache*, 2024 QCCDPSY 16 (CanLII);

⁵⁴ *Ibid.*, par. 20 et 21;

psychoéducateur du nom de *Turcotte*⁵⁵ qui fut condamné à quatre (4) mois de radiation pour avoir violé son secret professionnel (chef 2) ;

[101] En l'espèce, il s'agit d'une infraction différente de celle dont l'intimé Sareen est coupable ;

[102] D'ailleurs, dans l'affaire *Turcotte*, le Comité souligne l'importance du secret professionnel⁵⁶ ;

[103] De plus, dans le cas de l'intimé Turcotte, celui-ci, depuis plusieurs années, présentait une pratique déficiente à plusieurs niveaux⁵⁷ et, à cet égard, il multipliait les transgressions professionnelles⁵⁸ ;

[104] Enfin, il présentait un risque de récidive élevé⁵⁹, ce qui n'est pas le cas de l'intimé Sareen ;

[105] Bref, cette jurisprudence ne peut en aucun cas soutenir la proposition du syndic adjoint ;

[106] Cela dit, le Comité préfère s'inspirer des principes établis dans l'arrêt *Courchesne c. Castiglia*⁶⁰ :

[83] L'appelant reproche ensuite au juge de la Cour du Québec d'avoir fait une analyse erronée des précédents en matière de sanction. Le reproche est mal fondé. La détermination de la peine, que ce soit en matière disciplinaire ou en matière pénale, est un exercice délicat, **le principe fondamental demeurant celui d'infliger une peine proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du contrevenant**. L'analyse des précédents permet au décideur de s'assurer que la sanction qu'il apprête à infliger au délinquant est en harmonie avec celles infligées à d'autres contrevenants pour des infractions semblables commises dans des circonstances semblables. Mais l'analyse des précédents n'est pas sans embûche, **chaque cas étant différent de l'autre**. En l'espèce, à la lecture de la décision du comité de discipline et du jugement dont appel, il me semble que le reproche formulé par l'appelant est sans fondement.

(Caractères gras ajoutés)

[107] Bref, chaque cas est différent et il faut se rappeler que les précédents ne sont pas des carcans⁶¹ et, en conséquence, le Comité possède une large discrétion pour imposer une sanction qu'il considère appropriée au cas de l'intimé⁶² ;

G) Circonstances aggravantes et atténuantes

⁵⁵ *Psychoéducateurs (Ordre professionnel des) c. Turcotte*, 2022 QCCDPSED 5 (CanLII);

⁵⁶ Ibid., par. 69;

⁵⁷ Ibid., par. 18, 65 à 71, 84 et 93;

⁵⁸ Ibid., par. 87 et 93;

⁵⁹ Ibid., par. 38 et 92;

⁶⁰ Déjà cité, note 18;

⁶¹ *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64 (CanLII);

⁶² *Laurion c. Médecins*, déjà cité, note 21, par. 24 et 25;

[108] Dans le cas de l'intimé, plusieurs circonstances aggravantes militent en sa défaveur dont les suivantes :

- La gravité objective de l'infraction;
- La durée de l'infraction (3 mois);
- Le fait que ses émotions ont pris le dessus sur ses obligations;
- L'intention de nuire aux deux (2) candidats locataires;

[109] Concernant ce dernier facteur, l'intimé a expliqué que son intention première n'était pas de nuire aux locataires, mais plutôt de protéger de futurs locataires qui pourraient être tentés de leur louer un logement ;

[110] Par ailleurs, le Comité estime que la suspension ne doit être réservée qu'aux cas les plus graves ;

[111] Par exemple, dans le dossier *Le Pailleur*⁶³, l'intimée s'était vu imposer des amendes totalisant 150 000 \$ et une suspension de 180 jours ;

[112] En l'espèce, l'intimée avait profité de la vulnérabilité des vendeurs en achetant pour elle-même la propriété dont elle avait le mandat de vendre, pour la revendre ensuite pour un profit rapide de 545 000 \$;

[113] Dans le cas de la décision *Joyal*⁶⁴, l'intimé avait été condamné à une amende de 15 000 \$ et une suspension de 60 jours pour une infraction semblable ;

[114] Ainsi, il est clair que la suspension doit être réservée aux cas les plus graves ;

[115] D'ailleurs, la Cour du Québec, dans un jugement récent⁶⁵, écrivait :

[48] En effet, **même si l'infraction est objectivement très grave, sa sanction ne doit pas automatiquement être désincarnée de ses conséquences plus ou moins graves**. Bien que l'absence de conséquence pour un vendeur ou de bénéfice pour un courtier ne puisse servir à elle seule de fondement à une sanction clémentine, il s'agit d'un élément factuel parmi d'autres pouvant influencer au cas par cas sur la sanction.

[51] Il en va différemment au moment de la sanction qui commande une analyse des circonstances, **des facteurs aggravants et atténuants et des facteurs objectifs et subjectifs de manière à individualiser la sanction**.

(Caractères gras ajoutés)

⁶³ OACIQ c. *Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ);

⁶⁴ OACIQ c. *Joyal*, 2024 CanLII 7108 (QC OACIQ);

⁶⁵ *Tonghioiu c. Simard*, 2026 QCCQ 7 (CanLII);

[116] D'autre part, la Cour du Québec précise que les précédents ne constituent pas des recettes que le Comité doit appliquer sans discernement :

[69] La détermination d'une sanction est effectivement un exercice hautement discrétionnaire qui ne relève pas d'une science exacte.

[72] **Cependant, ce n'est pas parce que l'Appelant lui plaiderait cette affaire qu'il était tenu de s'y référer et encore moins tenu d'en importer la sanction à la manière d'une recette.**

[81] Même saisi d'une infraction très grave, **le Comité devait pondérer les facteurs aggravants et atténuants, objectifs et subjectifs de manière à tenir compte de toutes les circonstances et à rendre une sanction juste.**

[82] Même si la faute est grave, la sanction ne doit pas ipso facto s'inscrire à l'intérieur des fourchettes les plus sévères.

[83] Le Comité a choisi de ne pas imposer les sanctions suggérées par l'Appelante non pas parce qu'il ne reconnaît pas la gravité objective de l'infraction, **mais bien parce qu'il a voulu imposer une sanction particularisée.**

(Caractères gras ajoutés)

[117] Le Comité ne prétend pas que la suspension ne s'applique qu'aux cas de conflit d'intérêts, toutefois celle-ci, compte tenu des conséquences qu'elle entraîne pour le professionnel, ne doit pas être ordonnée sans discernement ;

[118] Rappelons, à cet égard, les sages paroles du Tribunal des professions dans l'affaire *Serra*⁶⁶ :

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

(Caractères gras ajoutés)

[119] On peut également se référer à l'arrêt *Bissonnette*⁶⁷ :

[111] Si, comme c'est souvent le cas, le manque d'expérience peut être considéré comme un facteur atténuant, un nombre important d'années d'expérience n'est pas en soi automatiquement un facteur aggravant.

⁶⁶ Déjà cité, note 24;

⁶⁷ Déjà cité, note 46;

[112] Comme tout élément à considérer pour en arriver à une sanction judiciaire, le nombre d'années d'inscription au Tableau d'un ordre professionnel **doit être mis en contexte afin de respecter le principe de l'individualisation.**

[118] Il s'agit en l'espèce de **l'erreur principale de l'appelante, soit de s'être investie dans des procédures où elle est impliquée émotivement.** L'absence de considération suffisante par le Conseil de ce contexte **constitue une erreur de principe** ayant eu une incidence sur la détermination de la sanction.

[119] De plus, le Conseil avait reçu des représentations de l'appelante sur **les impacts financiers importants d'une longue période de radiation et il ne les a aucunement considérées. Il s'agit également d'une erreur.**

[120] Un des principes énoncés par le Conseil est **l'individualisation de la sanction. Or, d'analyser les impacts donnés d'une sanction sur la pratique d'un professionnel fait partie de ce principe en vérifiant, entre autres, si les impacts de la sanction ne rendent pas celle-ci disproportionnée.** Il ne s'agit pas d'instaurer un régime à deux vitesses, mais plutôt d'appliquer à sa juste mesure le principe de l'individualisation lorsque le contexte le permet.

[121] Une période de radiation temporaire entraîne généralement pour les professionnels des impacts financiers. Cependant, dans un contexte comme la présente affaire, en considération des impacts financiers importants soulevés par l'appelante, **le Conseil se devait d'évaluer si une amende conséquente pouvait remplacer une période de radiation temporaire.**

[122] En ne procédant pas à cette évaluation, le Conseil a omis d'accorder de l'importance **à un facteur subjectif important rendant la sanction disproportionnée, ce qui constitue une erreur de principe.**

[123] Compte tenu des erreurs de principe mentionnées ayant eu une incidence sur la sanction imposée au chef 1, celle-ci est manifestement non indiquée.

[124] Le Tribunal est donc justifié d'intervenir.

[131] Pour le Tribunal, dans certains cas approprié, **l'imposition d'une sanction pécuniaire significative peut avoir un effet tout aussi dissuasif et exemplaire qu'une période de radiation temporaire.**

[132] Cela a le mérite de permettre au professionnel qui ne représente pas un risque pour la protection du public de pouvoir continuer ses activités professionnelles, en accord avec un des critères de l'arrêt Pigeon, **soit le droit pour le professionnel d'exercer sa profession.**

(Caractères gras ajoutés)

[120] Cela dit, l'intimé Sareen doit bénéficier d'importantes circonstances atténuantes :

- Il n'était pas de son intention de nuire aux locataires, mais plutôt de protéger les propriétaires qui seraient tentés de leur louer un logement;
- Il a agi sous le coup de l'émotion, il ne s'agissait pas d'un geste prémédité;
- Une suspension aurait des conséquences désastreuses sur sa famille puisqu'il est soutien de famille;
- Il a plaidé coupable dès la première occasion;
- De plus, dès qu'il fut informé de l'illégalité de son geste, il a retiré la publication controversée;
- Il n'a pas d'antécédents disciplinaires, il s'agit de sa première présence devant le Comité;
- Il regrette amèrement ses faits et gestes qu'il qualifie de « *biggest mistake of my life* »;
- Le risque de récidive est faible vu les explications données par l'intimé, lequel, en plus, a suivi des formations spécialisées sur la Loi 25;

[121] À cela s'ajoute, de l'avis du Comité, qu'une suspension ne tient pas compte de la particularité du dossier de l'intimé qui n'a pas lésé ou fraudé aucun client ;

[122] De plus, de toute évidence, le processus disciplinaire l'a suffisamment affecté et dissuadé de récidiver ;

[123] Enfin, l'imposition d'une forte amende rencontre tous les objectifs d'une sanction dissuasive et exemplaire ;

[124] Mais il y a plus, le Comité considère que l'intimé ne représente pas un danger pour le public nécessitant qu'il soit écarté de la profession par l'imposition d'une suspension ;

[125] De plus, l'imposition d'une amende permettra à l'intimé de cheminer sur la voie de la réhabilitation sans priver sa famille de son soutien financier ;

[126] Mais il y a plus, suivant la preuve établie par l'intimé, ses revenus sont faibles et il n'a pas beaucoup d'inscriptions, en conséquence, une forte amende dans son cas est possiblement plus sévère qu'une suspension de 60 jours ;

[127] Finalement, dans un jugement récent, soit l'affaire *Sénéchal*⁶⁸, le Tribunal des professions déclarait :

⁶⁸ *Sénéchal c. Barreau du Québec*, 2026 QCTP 4 (CanLII);

[130] Comme le souligne le Conseil, il est vrai que lorsque les gestes touchent au cœur même de l'exercice de la profession, le Tribunal des professions a souligné que cela milite généralement pour une période de radiation temporaire. **Cependant, il s'agit d'un des principes applicables sur sanction qui doit être modulé en tenant compte du contexte et des caractéristiques propres au professionnel sanctionné.** Rappelons que le premier principe énoncé dans l'arrêt Pigeon c. Daigneault est celui de l'individualisation de la sanction, soit que « chaque cas est un cas d'espèce ».

[131] **Le Conseil** a rejeté la suggestion de la réprimande et a conclu à une période de radiation temporaire, sans procéder à une analyse plus particulière des sanctions possibles, **en omettant totalement de considérer l'imposition d'une amende.** Comme le Tribunal des professions l'a mentionné dans l'affaire Bissonnette : « **dans certains cas appropriés, l'imposition d'une sanction pécuniaire significative peut avoir un effet tout aussi dissuasif et exemplaire qu'une période de radiation temporaire.** ».

[133] Ainsi, compte tenu du profil de l'appelant qui en est **à son premier passage devant le conseil de discipline** de son Ordre, **de nombreuses lettres d'appréciation** de l'appelant, du délai écoulé démontrant l'absence de récidive **et le professionnalisme de l'appelant attesté par plusieurs pairs, j'estime qu'une amende de 5 000 \$, représentant le double de l'amende minimale, est appropriée et proportionnée aux gestes précis reprochés par le chef d'infraction.**

(Caractères gras ajoutés)

[128] En conséquence, l'intimé se verra imposer une amende de 5 000 \$, ce qui est amplement suffisant pour assurer la protection du public et empêcher toute forme de récidive ;

[129] De plus, il se verra accorder un délai de paiement de 90 jours considérant sa situation financière.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PREND ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimé ;

DÉCLARE l'intimé coupable de l'infraction reprochée au chef 1 de la plainte et plus particulièrement comme suit :

Chef 1 : pour avoir contrevenu à l'article 32 du *Règlement sur les conditions 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'encontre des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien du chef 1 ;

IMPOSE à l'intimé la sanction suivante :

Chef 1 : une amende de 5 000 \$;

CONDAMNE l'intimé au paiement de tous les déboursés.

ACCORDE à l'intimé un délai de 90 jours pour acquitter le montant de l'amende et des déboursés, calculé à compter du 31^e jour suivant la signification de la présente décision.

Me Patrick de Niverville, avocat
Président du Comité de discipline

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

Mme Christine Jean, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Élyse Durocher
Procureure de la partie plaignante

Me Wael Issa
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 8 juin 2026