

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2576

DATE :

---

LE COMITÉ : Me Louis-Denis Laberge, avocat  
M. Maurice Bilodeau, courtier immobilier  
Mme Christine Jean, courtier immobilier

Vice-président  
Membre  
Membre

---

**SYLVAIN LAVERGNE**, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme  
d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

**SYLVIE SAUVÉ**, (D0293)

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

---

**ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION QUANT AUX SECTIONS 1 ET 1.1 DE LA PIÈCE P-3, DES NUMÉROS DE TÉLÉPHONE ET ADRESSES COURRIELS DU VENDEUR ET DU DEMANDEUR D'ASSISTANCE AUX SECTIONS 3 ET 4 ET À LA PAGE 86 DE LA PIÈCE P-12, DU NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET ADRESSE COURRIEL DU VENDEUR À LA PIÈCE P-15, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER**

---

### I. INTRODUCTION

[1] Le 9 octobre 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] Le Syndic adjoint, Sylvain Lavergne, était présent et alors représenté par Me Éric Bellavance et de son côté, l'Intimée, Sylvie Sauvé, était présente et représentée par Me Stéphane Pagé.

[3] En début d'audience Me Stéphane Pagé, enregistre au nom de l'Intimée un plaidoyer de culpabilité sur les chefs 1a) et 1b) contenus dans la plainte.

## II. LE PLAIDOYER DE CULPABILITÉ

[4] L'Intimée, par l'entremise de son procureur, plaide coupable aux chefs d'accusation 1a) et 1b), lesquels se lisent comme suit :

1. Dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 19114, l'Intimée a dissimulé aux promettants acheteurs à la promesse d'achat PA 13517 ainsi qu'à leur courtier les facteurs défavorables suivants :

a) À compter du ou vers le 25 février 2022, la publication au registre foncier d'un avis de préinscription d'une demande introductive d'instance en déclaration de simulation visant à identifier les titulaires du droit de propriété;

b) À compter du ou vers le 2 mars 2022, l'intention de la Ville de Saint-Constant d'exercer une réserve pour fins publiques afin d'y prolonger les services d'aqueduc et d'égout;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 15, 83 et 85 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

[5] L'Intimée, qui est présente, confirme au Comité son intention d'enregistrer un plaidoyer de culpabilité sur l'ensemble des chefs contenus dans la plainte déposée au dossier.

[6] Séance tenante, le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité et déclare l'Intimée coupable des infractions décrites dans la plainte datée du 16 juin 2025.

[7] L'Intimée est déclarée coupable :

**Chef 1a) :** pour avoir enfreint l'article 85 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 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[8] Un arrêt des procédures est prononcé sur les autres dispositions réglementaires énoncées dans la plainte.

### III. LA PREUVE SUR SANCTION

[9] Les procureurs déposent de consentement les pièces P-1 à P-28.

[10] La pièce P-28 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 33-25-2576, l'Intimée admet ce qui suit :**

1. L'Intimée est titulaire d'un permis de courtier immobilier depuis le 1er mai 2010 et antérieurement à cette date, était titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié (D0293) depuis le 27 mars 2002, le tout tel qu'il appert de l'attestation de permis produite comme **pièce P-1** ;
2. Le 22 février 2022, M.L. (« **Vendeur** ») confie à l'agence Groupe Sutton – Actuel Inc., représentée par l'Intimée, un contrat de courtage vente, le tout tel qu'il appert du contrat de courtage CCV 19114 produit en liasse comme **pièce P-3**;
3. Le contrat de courtage P-3, prévoit notamment :
  - a. Un prix de mise en marché : 399 000 \$ (4.1) ;
  - b. Une rétribution de 4 % au courtier du vendeur (7.1) ;
  - c. Une rétribution de 2 % que le courtier du vendeur s'engage à verser au courtier de l'acheteur, le cas échéant (7.4);
4. L'Immeuble visé par le contrat de courtage P-3 est sis rue Pacifique, Saint-Constant (« **Immeuble** »), le tout tel qu'il appert d'un index des immeubles produit comme **pièce P-2**;
5. Le 25 février 2022, le Vendeur reçoit la signification d'un avis de préinscription à la suite d'une demande introductive d'instance d'une Action en déclaration de simulation visant à identifier les titulaires du droit de propriété et en partage, le tout tel qu'il appert dudit avis de préinscription et du procès-verbal de signification produits comme **pièce P-5** ;
6. Le 28 février 2022, l'avis de préinscription P-5 est publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de LaPrairie, le tout tel qu'il appert de l'Index des immeubles P-2 ;
7. Le ou vers le 2 mars 2022, l'Intimée est informée que la Ville de Saint-Constant (« **Ville** ») envisage l'option de publier sur l'Immeuble un Avis de réserve pour fins publiques afin de boucler son réseau d'aqueduc et

d'égouts, le tout tel qu'il appert des échanges courriels produits en liasse comme **pièce P-6** ;

8. Le 3 mars 2022, en réponse à la communication de la Ville datée du 2 mars 2022, l'Intimée invite cette dernière à déposer la plus haute offre sur l'Immeuble, le tout tel qu'il appert des échanges courriels P-6 ;
9. Le 4 mars 2022, en réponse à la communication de l'Intimée datée du 3 mars 2022, la Ville réitère son intention de publier sur l'Immeuble un Avis de réserve pour fins publiques, et ajoute :

« Nous jugeons pertinent et impératif de vous partager nos intentions à l'égard du [...] Pacifique afin que les futurs acheteurs déposent leur offre en toute connaissance de cause. »

le tout tel qu'il appert des échanges courriels P-6 ;

10. Le 7 mars 2022, le courtier immobilier L.R.O. rédige une promesse d'achat pour les acheteurs M.D. et K.R.O. (« **Acheteurs** »), le tout tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 13517 produite en liasse comme **pièce P-7**;
11. La promesse d'achat P-7 contient notamment les informations suivantes :
  - a. Prix offert : 566 000 \$ (4.1) ;
  - b. Aucune condition de financement, preuve de fond dans les 5 jours de l'acceptation (F2.1) ;
  - c. Tel que visité le 4 mars 2022 (7.1) ;
  - d. Sans inspection (8.1) ;
  - e. Acte de vente le ou avant le 27 juin 2022 (11.1) ;
12. Le ou vers le 11 mars 2022, l'Intimée appose la mention VENDU sur l'écriteau affiché devant l'Immeuble, le tout tel qu'il appert d'une photo datée du 11 mars 2022 et produite comme **pièce P-8** ;
13. Le 5 avril 2025, l'Intimée tente de devancer la signature de l'acte de vente initialement prévue le ou avant le 27 juin 2022, le tout tel qu'il appert d'un ImmoContact produit comme **pièce P-9** ;
14. Le 6 avril 2022, les Acheteurs, par l'entremise de leur courtier immobilier L.R.O., sont informés que la Ville entend procéder à la publication sur l'Immeuble d'un Avis de réserve pour fins publiques, le tout tel qu'il appert d'une communication courriel produite comme **pièce P-10** ;
15. Le 12 avril 2022, les Acheteurs, par l'entremise de leur courtier immobilier L.R.O, soumettent à la Ville une demande d'accès à des documents en vertu de l'article 9 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements

personnels, le tout tel qu'il appert de la demande d'accès produite comme **pièce P-11** ;

16. Le 18 avril 2022, suivant les agissements de l'Intimée, l'acheteur K.R.D. dépose une demande d'assistance auprès de l'OACIQ, le tout tel qu'il appert de la demande d'assistance, produite comme **pièce P-12** ;
17. Le 21 avril 2022, la Ville donne suite à la demande d'accès à l'information pièce P-11, le tout tel qu'il appert de la réponse à la demande d'accès produite comme pièce P-14;
18. Le 7 mai 2022, la Ville informe l'acheteur M.D. qu'elle n'entend plus aller de l'avant avec l'Avis de réserve pour fins publiques, le tout tel qu'il appert des échanges courriels se situant entre le 5 et 9 mai 2022 produits en liasse comme **pièce P-15** ;
19. Le 17 mai 2022, les Acheteurs signent une modification à la PA13517 stipulant que l'Acte de vente initialement prévu le ou avant le 27 juin 2022 sera signé le ou avant le 2 juin 2022, le tout tel qu'il appert des modifications MO 61136 produites comme **pièce P-16** ;
20. La signature de l'acte de vente n'a pu avoir lieu à la date convenue vu la publication l'avis de préinscription P-5 et l'absence de jugement ordonnant sa radiation ;
21. La signature de l'acte de vente a eu lieu le ou vers le 12 juillet 2022 à la suite du jugement daté du 7 juillet 2022 ordonnant à l'Officier du Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de LaPrairie de radier l'avis de préinscription P-5, le tout tel qu'il appert dudit jugement produit comme **pièce P-17** ;
22. L'Intimée admet ne pas avoir informé les Acheteurs ainsi que leur courtier :
  - a) Que la procédure P-5 avait été publiée sur l'immeuble ;
  - b) La possibilité pour la Ville d'exercer une réserve pour fins publiques ;

et ce, en favorisant les intérêts de son client Vendeur, le tout tel que l'Intimée le déclare lors de son interrogatoire daté du 2 décembre 2024 et produit comme **pièce P-19** ;

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

[11] Les paragraphes 5, 6, 7, 8 et 9 du résumé conjoint des faits démontrent clairement que l'Intimée a été informée de deux éléments, à savoir :

- un droit de préinscription sur l'immeuble dûment publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de La Prairie;

- un avis de réserve pour fins publiques dûment publié par la Ville de Saint-Constant.

[12] L'Intimée a été informée de ces deux éléments, mais n'a pas cru bon d'en informer ses clients ainsi que toutes les autres parties impliquées dans le dossier.

[13] Elle a préféré aller de l'avant avec la transaction envisagée, faisant fi des inconvénients et troubles que ces éléments pouvaient générer d'une transaction ultérieure.

[14] L'Intimée a également fait défaut de consulter l'index des immeubles afin d'informer toutes les parties impliquées de la préinscription publiée et des motifs de publication de celle-ci.

[15] Ces défauts d'information et de prise de connaissance de ces éléments au dossier constituent un manquement qui est au cœur de toute la profession en matière de courtage immobilier.

#### **IV. RECOMMANDATION CONJOINTE SUR SANCTION**

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

**Chef 1 a)** : paiement d'une amende de 2 000 \$;

suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (D0293) 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 1 b)** : paiement d'une amende de 4 000 \$;

suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (D0293) 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;

**QUE** les périodes de suspension des chefs 1 et 2 soient purgées de façon concurrente entre elles.

[17] De plus, un avis de la décision devra être publié dans un journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'Intimée et tous les frais seront à la charge de cette dernière, incluant les frais de publication de l'avis de suspension.

[18] Afin de soutenir le bien-fondé de la recommandation commune les procureurs

soumettent les décisions suivantes :

- *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934;
- *Mercure c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 56;
- *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2;
- *Martson c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Perrault*, 2006 CanLII 84425;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lachapelle*, 2017 CanLII 45325;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Dubord*, 2024 CanLII 34178;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Desautels*, 2021 CanLII 12657;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Ambatzidis*, 2023 CanLII 126798;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Pawlak*, 2024 CanLII 79935;

[19] Me Bellavance soumet que le fondement de la recommandation commune 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.

[20] Me Bellavance nous réfère également à la décision *Mercure c. Avocats*<sup>2</sup>, à la page 38 :

[38] Une sanction disciplinaire n'est pas un instrument punitif. Elle n'a pas pour fonction de punir un délinquant qui a été reconnu coupable d'avoir transgressé la loi par la commission d'un crime ou d'une infraction. Elle a plutôt pour fonction de réguler la pratique d'une profession aux plans déontologique et éthique afin d'assurer que le public qui y a recours soit protégé contre des écarts de conduite jugés inadmissibles par les pairs.

[21] Comme facteurs subjectifs aggravants :

---

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

<sup>2</sup> *Mercure c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 56;

- L'Intimée a 23 ans d'expérience;
- L'existence des pièces P-20 à P-26 qui démontrent des manquements à différentes dispositions réglementaires de l'Intimée qui n'ont toutefois pas donné naissance à une plainte en bonne et due forme. Cependant, ces manquements ont fait l'objet d'avertissements de la part de l'OACIQ à l'Intimée, et démontrent que l'Intimée n'en est pas à ses premiers écarts en matière de respect des obligations professionnelles ou déontologiques dans l'exercice du courtage immobilier;
- L'entrevue P-19 que l'Intimée a accordée, dans laquelle elle a une attitude désinvolte face aux gestes qui lui sont reprochés et dans laquelle elle avoue qu'elle a sciemment décidé de ne pas divulguer l'information;
- L'entrevue démontre également un risque de récidive élevé.

[22] Comme facteurs subjectifs atténuants :

- Le plaidoyer de culpabilité.

[23] Comme facteurs objectifs aggravants :

- Infraction au cœur de la profession;
- Attitude déloyale envers les acheteurs;
- L'Intimée a devancé la date de signature pour la vente de la propriété;
- Absence totale de remords de la part de l'Intimée;
- Une connaissance consciente de transgression de la norme de la part de l'Intimée.

[24] Comme facteurs objectifs atténuants :

- L'offre a été faite pendant la période de surchauffe immobilière.

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

## **V. ANALYSE ET DÉCISION**

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

[27] L'arrêt de principe, *R. c. Anthony-Cook*<sup>3</sup>, énonce au paragraphe 44 :

---

<sup>3</sup> *R. c. Anthony-Cook*, [2016] 2 RCS 204;



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

[28] Également ces principes ont été discutés dans l'affaire suivante, *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*<sup>4</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.

[29] 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.

[30] Le Comité retient les éléments suivants.

[31] L'article 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* énonce ce qui suit :

---

<sup>4</sup> *Chan c. Médecins (Ordre professionnels des)*, 2015 QCTP 5;

85. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit informer la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente et toutes les autres parties à une transaction de tout facteur dont il a connaissance qui peut affecter défavorablement les parties ou l'objet même de la transaction.

(Le Comité souligne)

[32] La Cour du Québec rappelait dans la décision *Moreau c. Castiglia*<sup>5</sup> :

« que le fait lié à l'immeuble qu'il soit historique, structurel, esthétique, patrimonial, architectural, sanitaire, politique, économique, environnemental ou légal, dans la mesure où il n'est pas absolument anodin ou manifestement impertinent, doit être dénoncé puisqu'une partie peut en être affectée et le courtier n'a pas à en décider le degré. Son rôle n'est pas de présumer de l'intérêt et des conséquences, mais de divulguer [...] tout facteur lié à l'immeuble dont il a connaissance et qui est pertinent, peut affecter raisonnablement une partie. Il doit être divulgué, ce que n'a pas fait l'appelant et ce que lui reproche le Comité ».

[33] Il est clair que l'Intimée a transgressé la disposition réglementaire sciemment.

[34] De plus, cette disposition réglementaire ne laisse aucune discrétion au courtier contrairement à ce que l'Intimée semble invoquer, ce qui explique la décision de la Cour du Québec agissant en appel dans l'affaire précitée.

[35] Ainsi tel qu'il en a été décidé dans la décision *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Benabou*<sup>6</sup> :

[138] La jurisprudence produite par les parties considère comme modérée la gravité de cette infraction en cas d'absence de préjudice et de mauvaise foi. Dans ces circonstances, une amende significative assujettie ou pas d'une réprimande sera jugée appropriée à titre de sanction<sup>[34]</sup>. Par ailleurs, dans les cas où on décèle de la mauvaise foi ou une priorisation de son propre intérêt qui ultimement cause un préjudice, la jurisprudence retient qu'il y a ainsi éloignement de la simple erreur. Conséquemment, l'imposition d'une suspension de permis est de mise à laquelle se joute généralement une amende significative. Les précédents<sup>[35]</sup> produits au soutien des prétentions du procureur du plaignant font état d'une période de suspension de permis variant entre soixante jours et quatre mois pour des circonstances similaires;

(Le Comité souligne)

[36] Il est clair aux yeux du Comité que dans le présent dossier, l'Intimée n'a pas fait une erreur, mais nous le répétons a agi sciemment, en toute connaissance de cause,

---

<sup>5</sup> *Moreau c. Castiglia*, Cour du Québec, division administrative et d'appel, 500-80-031052-142, 16 février 2017;

<sup>6</sup> *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Benabou*, 2016 CanLII 12815 (QC OACIQ);

particulièrement quant à la réserve de propriété qui lui a été signifiée par la Ville de Saint-Constant, qu'elle a choisi d'ignorer et de ne pas en informer les parties à la transaction.

[37] Dans la décision, *OACIQ c. Dubord*<sup>7</sup> de notre collègue Me Sylvie Poirier, celle-ci fait une revue de la jurisprudence quant aux sanctions à être imposées dans des cas similaires.

[38] Le Comité, dans l'affaire *Dubord*, condamne l'Intimé à une amende de 3 000 \$ pour un manquement et une période de suspension de 30 jours.

[39] L'ensemble des autres références citées dans l'affaire *Dubord* sont des sanctions très similaires à celles recommandées dans la recommandation commune.

[40] Par son plaidoyer de culpabilité, l'Intimée a reconnu que les faits allégués dans la plainte disciplinaire ont été commis et que ceux-ci constituent les fautes déontologiques qui lui sont reprochées à la plainte;

[41] Elle a aussi reconnu l'ensemble des faits et circonstances énoncés au résumé conjoint des faits;

[42] L'Intimée a eu plusieurs occasions d'informer les parties impliquées à cette transaction de la préinscription dûment publiée au bureau de la publicité des droits qui constitue en une prétention d'un tiers sur des droits sur l'Immeuble à être vendu ainsi que l'avis de la Ville de Saint-Constant pour créer une servitude d'intérêts publics.

[43] Elle a choisi de ne pas le faire, car elle considérait qu'en agissant ainsi, elle aidait ses clients à maximiser la vente de leur propriété.

[44] Ces omissions ont eu comme conséquence que l'acheteur a dû judiciaiser le dossier pour obtenir la radiation de la préinscription sur l'Immeuble.

[45] En bref, l'Intimée a eu tort.

[46] En agissant ainsi, elle a contrevenu directement à l'article 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[47] Les infractions auxquelles l'Intimée a plaidé coupable ont une gravité importante, car elles sont au cœur de la profession de courtier.

[48] À l'étude des décisions précitées, on constate que les sanctions proposées dans les recommandations communes sont tout à fait conformes, et le Comité conclut donc que les sanctions proposées ne sont pas susceptibles de déconsidérer l'administration de la justice et ne sont pas contraires à l'intérêt public.

---

<sup>7</sup> *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Dubord*, 2024 CanLII 34178 (QC OACIQ);

[49] Elles seront donc entérinées par le Comité.

[50] À la fin de l'audition, le procureur de l'Intimée a demandé au Comité de suspendre son délibéré afin que la décision à être rendue le soit après le 21 novembre 2025.

[51] Après considérations et étude des faits relatifs à ce présent dossier, plus particulièrement l'attitude de l'Intimée lors de sa rencontre avec le représentant de l'OACIQ (pièce P-19), le Comité rejette cette demande.

**PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :**

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

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

**Chef 1a):** pour avoir enfreint l'article 85 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 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

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

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

**Chef 1a) :**

**ORDONNE** le paiement d'une amende de **2 000 \$**;

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (D0293) 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 elle en redeviendra titulaire;

**Chef 1b) :**

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

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (D0293) 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 elle en redeviendra titulaire

**ORDONNE** que les périodes de suspension des chefs 1 a) et 1b) soient purgées de façon concurrente entre elles;

**ORDONNE** qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'Intimée, 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 Louis-Denis Laberge, avocat  
Vice-président du Comité discipline

---

M. Maurice Bilodeau, courtier immobilier  
Membre du Comité discipline

---

Mme Christine Jean, courtier immobilier  
Membre du Comité discipline

Me Eric Bellavance  
Procureur de la partie plaignante

Me Stéphane Pagé  
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 9 octobre 2025