

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-26-2601

DATE :

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat	Vice-président
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier	Membre
Mme Lyne Bourdeau, courtier immobilier	Membre

CATHERINE POMMET ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

DOMINIC BRISEBOIS, (E8358)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION DE TOUTE INFORMATION PERSONNELLE ET FINANCIÈRE APPARAISSANT AUX SECTIONS 1.1 ET 15 DE LA PIÈCE P-8, À LA PIÈCE P-10, DES SIGNATURES MANUSCRITES APPARAISSANT AUX PIÈCES P-11 ET P-14, AINSI QUE LES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS APPARAISSANT AUX PIÈCES P-17 E) ET P-17F), LE TOUT EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

[1] Les 21 et 22 mai 2026, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-26-2601;

[2] La syndique adjointe était alors représentée par Me Alexandra Bérubé et de son côté, l'intimé était présent et était représenté par Me Dominic Saint-Laurent;

I. Aperçu

[3] La plainte était constituée de quatre chefs, à savoir que :

1. À compter du ou vers le 28 octobre 2022, alors qu'il avait été mandaté par feu S. M. pour la vente de l'immeuble visé au contrat de courtage CCV26869, l'intimé s'est placé en situation de conflit d'intérêts en proposant d'abord verbalement aux liquidateurs testamentaires d'acheter un immeuble et, en l'achetant via son entreprise Gestion Dominic Brisebois Inc.
2. À compter du 28 octobre 2022, alors qu'il souhaitait se porter acquéreur de l'immeuble, l'intimé a fait obstacle ou tenté de faire obstacle à la possibilité pour les liquidateurs testamentaires de mandater un autre courtier afin de représenter leurs intérêts en invoquant, notamment qu'ils étaient liés par le contrat de courtage exclusif CCV 26869;
3. Le ou vers le 17 avril 2023, a tenté d'é luder sa responsabilité civile professionnelle en inscrivant ou en permettant que soit inscrit à sa promesse d'achat PA 70860 une clause indiquant que la succession de feu S.M. « ne pourrait invoquer dans le futur que l'acheteur était en conflit d'intérêts par le fait qu'il avait été mandaté le 26 août 2022 pour faire la mise en marché dudit immeuble »;
4. À compter du 2 décembre 2024, l'intimé a entravé l'enquête menée par le Bureau du syndic en faisant défaut de transmettre les documents demandés par la plaignante relativement à :
 - a) L'immeuble situé sur la rue des Mohicans à Laval;
 - b) L'immeuble situé sur la rue Prieur à Montréal.

[4] L'intimé ayant plaidé non-coupable sur les quatre chefs, le Comité a entendu les témoignages, pris connaissance des pièces des deux parties et de leurs représentations et après analyse, le Comité déclare l'intimé coupable de tous les chefs de la plainte;

II. Analyse

[5] Le Comité se penchera sur les questions suivantes :

- a) Quelle est la chronologie des faits pertinents?
- b) Quelle est la qualité de la preuve administrée?
- c) Quelle est la crédibilité des versions présentées?
- d) Quels sont les devoirs des courtiers envers l'enquête du syndic?

III. Chronologie

[6] Le Comité exposera dans sa chronologie les versions des deux parties;

[7] Au début de 2022, le locataire du deuxième étage de l'immeuble situé sur la rue Saint-Laurent à Montréal, a fait une promesse d'achat à SM pour l'acquérir pour une somme de 780 000\$, mais cette promesse ne s'est pas réalisée, car le promettant acheteur n'a pu obtenir le financement requis;

[8] SM était une dame âgée de 64 ans, très malade et habitant depuis peu dans une RPA, elle voulait disposer de son immeuble, pour financer son logement en RPA;

[9] SM a trois enfants et son fils RMD l'aide dans ses démarches;

[10] Ce fils ne veut pas s'occuper de l'immeuble, car il manque de temps à cause de son travail et de sa jeune famille;

[11] À la demande de sa mère, il entreprend des démarches pour trouver un courtier qui pourra s'occuper de la mise en marché de l'immeuble;

[12] Les objectifs poursuivis sont la vente au plus haut prix, et ce, le plus rapidement possible;

[13] À l'été 2022, RMD rencontre deux courtiers, dont un est l'intimé;

[14] L'intimé fait bonne impression et déclare qu'il connaît bien le secteur et qu'il aurait possiblement un acheteur potentiel;

[15] Les faits ci-haut mentionnés ne sont pas contestés;

[16] Selon RMD, lors de ses rencontres l'intimé aurait déclaré vouloir acquérir l'immeuble pour la somme de 600 000, l'intimé nie ce fait;

[17] RMD soumet cette offre à sa mère qui la refuse, elle veut un montant de 780 000\$;

[18] Le 26 août 2022, SM signe un contrat de courtage avec l'intimé, tel qu'il appert à la pièce P-8, qui indique une mise à prix au montant de 788 000\$, ce montant fut corrigé manuellement de la version préparée par l'intimé au montant de 778 000\$, voir article 4.1 de la pièce;

[19] Le 30 août 2022, l'immeuble est inscrit sur Centris;

[20] Le 15 septembre 2022, SM décède au CHUM, RMD en informe l'intimé par courriel indiquant qu'il sera un des liquidateurs testamentaires et l'intimé offre ses sympathies, pièce P-9;

[21] Le ou vers le 26 septembre 2022, le locataire de l'immeuble dont le logis est situé sur la rue Lighthall, dépose une demande au Tribunal du logement (TAL) concernant différentes plaintes concernant son logement, pièce P-10;

[22] Le 28 septembre 2022, RMD informe l'intimé que la succession va accepter son offre verbale au montant de 600 000\$, voir pièce D-2, en indiquant que la recherche testamentaire sera complétée le 27 octobre 2022;

[23] Toujours à la pièce D-2, l'intimé, le 28 septembre 2022, confirme son intérêt, déclare avoir rencontré des problèmes pour le financement et qu'il s'apprête à préparer une offre d'achat, il déclare alors que la vente sera faite sans commission ni financement;

[24] En conséquence du décès l'immeuble est mis hors de marché le 12 octobre 2022, par la dirigeante de l'agence à laquelle est rattaché l'intimé, pièce P-11;

[25] Le 28 octobre 2022, l'intimé continue de soutenir son offre et demande des informations concernant la demande au TAL, pièce D-3;

[26] La notaire De Riggi, référée aux héritiers par l'intimé commence à colliger la documentation et le 17 novembre 2022, l'intimé indique à RMD que tant que le dossier au TAL n'est pas réglé, aucune vente ne sera possible pièce P-19c);

[27] Il appert donc le 20 janvier 2023 que l'intimé ne veut pas faire avancer le dossier tant que la demande devant le TAL n'est pas réglée, pièce P-19g);

[28] Les héritiers veulent vendre rapidement et semblent frustrés par la lenteur de l'intimé à procéder à l'achat;

[29] Le 23 janvier 2023, l'intimé transmet une ébauche de promesse d'achat, pièce P-15;

[30] Notons qu'à cette promesse d'achat, l'acheteur est Gestion Dominic Brisebois Inc. et que l'intimé y apparaît comme courtier, ce qui est différent de ce qu'il représentait à la pièce D-2;

[31] Gestion Dominic Brisebois Inc. est une société contrôlée par l'intimé, tel qu'il appert à la pièce P-3;

[32] Le Comité trouve que cette dualité entre le promettant-acheteur et le courtier semble problématique et est manifestement un conflit d'intérêts;

[33] Le 27 janvier 2023, la notaire De Riggi prépare et dépose la déclaration de transmission, le tout tel qu'il appert de la pièce P16;

[34] Le dossier est donc en état pour procéder à la vente;

[35] Le 10 février 2023, l'intimé fait parvenir aux liquidateurs un courriel qui indique à la pièce P-19k) :

Premièrement, je voulais répondre à la remarque de Renaud mentionnant comme quoi je n'étais pas le courtier de la succession. Je dois clarifier le tout étant donné que, la propriété était encore sous contrat avec moi. La propriété est simplement retirée du marché temporairement, le contrat a été mis sur pause le temps de procéder à la déclaration de transmission, chose qui est maintenant faite. Comme il s'agit d'un contrat de vente exclusif, faites

attention à ne pas offrir l'immeuble à quelconques acheteurs potentiels, car vous êtes toujours sous mandat alors, la commission serait quand même payable.

(nos soulignements)

[36] Notons également que l'intimé déclare que lorsqu'il a fait son offre à 600 000\$, il ne connaissait pas la problématique avec le locataire de la rue Lighthall et il entreprend une négociation pour régler cette problématique, or ce problème est connu depuis octobre 2022;

[37] Le 13 février 2023, RMD communique avec Mme Demange dirigeante de l'agence de l'intimé pour se plaindre de l'intimé;

[38] Cette dernière rédige un memorandum résumant son intervention pièce P-17a);

[39] Mme Demange résume la situation et indique que les liquidateurs croient que l'intimé est en conflit d'intérêts;

[40] Elle communique avec l'intimé et indique qu'il semble y avoir un conflit d'intérêts, lors de son témoignage devant le Comité, elle indique que l'intimé devrait se désister s'il veut continuer à transiger;

[41] L'intimé de son côté indique que Mme Demange lui a formulé une clause indiquant limiter sa responsabilité telle qu'il apparaîtra à la promesse d'achat 70860, pièce P-21, au paragraphe 12.1 :

Faisant suite à une communication de la part des vendeurs (représentants de la succession de Madame Suzanne Meunier à titre de liquidateurs) au courtier immobilier Dominic Brisebois, à l'effet que ceux-ci désirent lui offrir l'immeuble pour la somme de 600,000\$, nonobstant le fait d'avoir signer l'avis de divulgation accompagnant la promesse d'achat faite par monsieur Brisebois, à l'effet que celui-ci est courtier immobilier de profession, la succession ne pourrait invoquer dans le futur que l'acheteur est, ou a été en conflit d'intérêts par le fait qu'il a été mandaté le 26 août 2022 pour faire la mise en marché dudit immeuble. L'acheteur s'engage à réaliser tous les travaux ordonnés par le jugement du TAL (ces travaux figurant à l'Annexe G-Générale du Formulaire recommandé, faisant partie intégrante de la présente promesse d'achat AG 02342). Si cette dernière condition n'est pas respectée, cette clause devient caduque.

(nos soulignements)

[42] Mme Demange n'a aucunement témoigné à cet effet;

[43] Un changement de liquidateur a lieu le 4 avril 2023 entre les deux filles de SM;

[44] Le 17 avril 2023, la promesse d'achat 70860 est signée par les liquidateurs, voir la pièce P-21;

[45] L'avis de divulgation de l'intimé est signé par les liquidateurs, pièce P-20;

[46] Le 18 avril 2023, l'intimé signe la MO 05053 annulant le contrat de courtage original, pièce P-22;

[47] Suivront l'expiration de l'inscription Centris et l'acte de vente le 19 mai 2023, tel qu'il appert de la pièce P-23;

[48] Voici donc la chronologie des événements concernant les chefs 1 à 3 de la plainte;

[49] Le Comité tient également à souligner la pièce P-14 qui est une approbation de financement hypothécaire de Desjardins adressé à l'intimé en date du 22 décembre 2022;

[50] L'intimé déclare que ce document n'a rien à faire dans le présent dossier, car il fait régulièrement ce genre de demandes pour ses affaires;

[51] Le Comité indique toutefois que le financement obtenu par l'intimé pour l'achat de l'immeuble est avec Desjardins, comme il appert à l'index aux immeubles produit comme pièce P-6, il s'agit d'une étrange coïncidence;

[52] Concernant le chef 4, la preuve est la suivante;

[53] Le bureau du syndic a été amené à examiner le comportement de l'intimé par suite d'un article paru dans le journal La Presse le 3 juillet 2024, pièce P-5;

[54] La plaignante a fait enquête et, au cours de cette enquête, l'intimé lui a parlé d'immeubles sur les rues des Mohicans et Prieur;

[55] Dans le cadre de son enquête, la plaignante a demandé des documents concernant ces immeubles, pièce P-25;

[56] Jamais l'intimé ou son avocat n'ont transmis ces documents, et ce, même au jour de l'audience;

[57] Les documents produits démontrent que malgré de nombreux délais accordés, l'intimé ne s'est pas conformé à ces demandes, l'avocat de ce dernier s'opposant aux demandes invoquant les droits de l'intimé;

[58] Le Comité n'a pas référé à tous les documents produits de part et d'autre, car bien qu'explicatifs, les documents n'ont pas la pertinence requise pour l'établissement des faits;

IV. Qualité de la preuve administrée

[59] La doctrine et la jurisprudence ont depuis longtemps affirmé que la preuve en matière de droit disciplinaire est la prépondérance de preuve;

[60] Ce fardeau repose sur les épaules de la partie plaignante;

[61] Cette preuve doit être de qualité tel qu'enseigné dans la cause de *Bisson c. Lapointe*, 2016 QCCA 1078 (CanLII), où la Cour d'appel dit :

[66] Il est bien établi que le fardeau de preuve en matière criminelle ne s'applique pas en matière civile⁴³. Il est tout aussi clair qu'il n'existe pas de fardeau intermédiaire entre la preuve prépondérante et la preuve hors de tout doute raisonnable, peu importe le « sérieux » de l'affaire. La Cour suprême du Canada, dans l'arrêt *F.H. c. McDougall*, a explicitement rejeté les approches préconisant une norme de preuve variable selon la gravité des allégations ou de leurs conséquences⁴⁴.

[67] Cependant, la preuve doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités. Comme démontré plus haut, le Conseil avait bien à l'esprit cette norme et la proposition des juges majoritaires qui soutient le contraire est, avec égards, injustifiée.

[68] Comme le rappelle la Cour suprême, « [a]ussi difficile que puisse être sa tâche, le juge doit trancher. Lorsqu'un juge consciencieux ajoute foi à la thèse du demandeur, il faut tenir pour acquis que la preuve était, à ses yeux, suffisamment claire et convaincante pour conclure au respect du critère de la prépondérance des probabilités »

(nos soulignements)

[62] Dans le présent dossier, la partie plaignante s'est-elle acquittée de son fardeau?

[63] Le Comité est d'opinion que la réponse est positive pour les motifs suivants;

V. Crédibilité des versions

[64] Outre la preuve documentaire abondante et cohérente, il convient de rappeler les principes sous-jacents à l'évaluation de la crédibilité des témoins, puisque la version des témoins de la partie plaignante et celle de l'intimé sont contradictoires;

[65] Plusieurs juges se sont penchés sur les critères visant à déterminer la crédibilité et la fiabilité des témoins, cependant, nous considérons que M. le juge Guy Cournoyer fait l'exégèse de ces critères dans l'affaire *Gestion immobilière Gouin c. Complexe funéraire Fortin*, [2010 QCCS 1763 \(CanLII\)](#) :

[36] Même si «les tribunaux ne possèdent pas de méthode infaillible pour découvrir la vérité ou encore de boule de cristal leur permettant par magie de recréer les événements», il appartient au Tribunal d'évaluer la crédibilité et la fiabilité des témoins. **C'est «la tâche difficile [du tribunal] de séparer l'ivraie du bon grain, de scruter les reins et les cœurs pour tenter de découvrir la vérité ».**

[37] Il est reconnu que **l'appréciation de «la crédibilité ne relève pas de la science exacte» et qu'il peut être difficile «de décrire avec précision l'enchevêtrement complexe des impressions qui se dégagent de l'observation et de l'audition des témoins, ainsi que des efforts de conciliation des différentes versions des faits»**, le Tribunal a l'obligation d'expliquer ses conclusions à cet égard. La motivation doit répondre « aux questions en litige et aux principaux arguments des parties ».

[38] Les principes qui s'appliquent à l'évaluation de la crédibilité et de la fiabilité des témoins ont été énoncés dans plusieurs décisions.

[39] Dans l'arrêt R. c. White, le juge Estey de la Cour suprême énonce les principes suivants:

La question de la crédibilité en est une de fait qui ne peut être déterminée par l'application d'un ensemble de règles qui, à ce qui est suggéré, devraient avoir force de loi [...]

Des juges éminents ont parfois indiqué certains guides qui se sont révélés être d'une grande utilité, mais mes recherches m'indiquent qu'on n'a jamais tenté d'indiquer tous les facteurs susceptibles d'entrer en jeu. C'est une question où trop de caractéristiques humaines tant positives que négatives doivent être prises en considération. **L'intégrité générale et l'intelligence du témoin, ses facultés d'observation, la capacité de sa mémoire et l'exactitude de sa déposition sont des facteurs importants. Il est également important de déterminer s'il essaie de bonne foi de dire la vérité, s'il est sincère et franc ou s'il a des préjugés ou s'il est réticent ou évasif.** Toutes ces questions entre autres peuvent recevoir une réponse d'après l'observation de la conduite et du comportement général du témoin en déterminant la crédibilité.

[40] Dans Faryna c. Chorny, le juge O'Halloran de la Cour d'appel de Colombie-Britannique écrit ce qui suit:

[TRADUCTION] Si l'acceptation de la crédibilité d'un témoin par un juge de première instance dépendait uniquement de son opinion quant à l'apparence de sincérité de chaque personne qui se présente à la barre des témoins, on se retrouverait avec un résultat purement arbitraire, et l'administration de la justice dépendrait des talents d'acteur des témoins. Réflexion faite, il devient presque évident que l'apparence de sincérité n'est qu'un des éléments qui entre en ligne de compte lorsqu'il s'agit d'apprécier la crédibilité d'un témoin. **Les possibilités qu'avait le témoin d'être au courant des faits, sa capacité d'observation, son jugement, sa mémoire, son aptitude à**

décrire avec précision ce qu'il a vu et entendu contribuent, de concert avec d'autres facteurs, à créer ce qu'on appelle la crédibilité (voir l'arrêt Raymond c. Bosanquet, (1919), [1919 CanLII 11 \(SCC\)](#), 50 D.L.R. 560, à la page 566, 59 R.C.S. 452, à la page 460, 17 O.W.N. 295. Par son attitude, un témoin peut créer une impression très défavorable quant à sa sincérité, alors que les circonstances permettent de conclure de façon indubitable qu'il dit la vérité. Je ne songe pas ici aux cas somme toute assez peu fréquents où l'on surprend le témoin en train de dire un mensonge maladroit.

La crédibilité des témoins intéressés ne peut être évaluée, surtout en cas de contradiction des dépositions, en fonction du seul critère consistant à se demander si le comportement du témoin permet de penser qu'il dit la vérité. **Le critère applicable consiste plutôt à examiner si son récit est compatible avec les probabilités qui caractérisent les faits de l'espèce.** Disons, pour résumer, que **le véritable critère** de la véracité de ce que raconte un témoin dans une affaire déterminée **doit être la compatibilité de ses dires avec la prépondérance des probabilités qu'une personne éclairée et douée de sens pratique peut d'emblée reconnaître comme raisonnable** dans telle situation et telles circonstances. Ce n'est qu'ainsi que le tribunal peut évaluer de façon satisfaisante la déposition des témoins expérimentés, confiants et vifs d'esprit tout autant que le témoignage des personnes habiles qui manient avec facilité les demi-vérités et qui ont acquis une solide expérience dans l'art de combiner les exagérations habiles avec la suppression partielle de la vérité. Là encore, une personne peut témoigner de ce qu'elle croit sincèrement être la vérité tout en étant honnêtement dans l'erreur. Le juge du fond qui dit : «Je crois cette personne parce que j'estime qu'elle dit la vérité» tire en fait une conclusion après avoir examiné seulement la moitié du problème. Le juge qui agit ainsi s'expose en réalité à faire fausse route.

Le juge du fond doit aller plus loin et se demander si les dires du témoin qu'il croit sont compatibles avec la prépondérance des probabilités dans l'affaire en cause et, pour que son avis puisse imposer le respect, le juge doit également motiver sa conclusion. La loi n'attribue pas au juge du fond la capacité de sonder comme par magie les cœurs et les reins des témoins. De plus, la cour d'appel doit être convaincue que les conclusions que le juge de première instance a tirées au sujet de la crédibilité ne reposent pas sur un seul élément à l'exclusion de tout autre, mais qu'elles sont fondées sur tous les éléments qui permettent de vérifier la crédibilité dans un cas donné [14].

(Le soulignement est ajouté)

[41] **Enfin, il est nécessaire de bien faire la différence entre la crédibilité du témoin et la fiabilité d'un témoignage.** Le juge Watt de la Cour d'appel de l'Ontario énonce cette distinction en ces termes dans R. c. C. (H.) [15]:

Credibility and reliability are different. Credibility has to do with a witness's veracity, reliability with the accuracy of the witness's testimony. Accuracy engages consideration of the witness's ability to accurately

- i. observe;
- ii. recall;
- and
- iii. recount

events in issue. Any witness whose evidence on an issue is not credible cannot give reliable evidence on the same point. Credibility, on the other hand, is not a proxy for reliability: a credible witness may give unreliable evidence: R. v. Morrissey (1995), [1995 CanLII 3498 \(ON CA\)](#), 22 O.R. (3d) 514 (Ont. C.A.), at 526[16].

[42] La crédibilité et la fiabilité des témoins ne doivent donc pas être confondues. **Il faut toujours se rappeler qu'un témoin qui n'est pas crédible ne peut donner un témoignage fiable, mais aussi qu'un témoin crédible peut rendre un témoignage qui n'est pas fiable.**

[43] **Les critères permettant d'évaluer la crédibilité et la fiabilité des témoins** peuvent être résumés ainsi:

- 1) L'intégrité générale et l'intelligence du témoin;
- 2) Ses facultés d'observation;
- 3) La capacité et la fidélité de la mémoire;
- 4) L'exactitude de sa déposition;
- 5) Sa volonté de dire la vérité de bonne foi;
- 6) Sa sincérité, sa franchise, ses préjugés;
- 7) Le caractère évasif ou les réticences de son témoignage;
- 8) Le comportement du témoin;
- 9) La fiabilité du témoignage;
- 10) La compatibilité du témoignage avec l'ensemble de la preuve et l'existence de contradictions avec les autres témoignages et preuves.

(Nos soulignements)

[66] Dans le présent dossier, les versions des parties sont contradictoires;

[67] L'intimé déclare qu'il n'a jamais été en conflit d'intérêts. Or, son témoignage est confus, inexact, contradictoire entre sa version de la première journée d'audience et de son témoignage de la deuxième journée;

[68] Dans son témoignage en chef, il ne répond pas aux questions de son avocat ni à celles posées par les membres du Comité;

[69] Informé que ses réticences pouvaient miner sa crédibilité, l'intimé a persisté à donner sa version des faits de façon évasive et agressive;

[70] En somme, l'intimé ne rencontre aucun des critères pouvant évaluer la crédibilité de son témoignage de façon positive;

[71] La position de l'intimé qu'il faisait face à un vide juridique est contraire à son comportement de bout en bout et il est intéressant de souligner qu'il a signé son avis de divulgation le même jour que la promesse d'achat, pièces P-20 et P-21;

[72] En fait, l'intimé a conservé le contrôle du dossier jusqu'à la fin, et ce bien qu'il fût en conflit d'intérêts depuis fort longtemps et, à titre d'exemple, il a même choisi la notaire pour agir dans le dossier;

[73] Du côté de la preuve en demande, les témoins produits sont cohérents, intelligibles et fidèles à leur mémoire;

[74] Le témoin RMD n'avait aucun intérêt dans ce dossier, car la vente avait été complétée;

[75] Le Comité accepte son témoignage sur la question que l'intimé a offert 600 000\$ avant même que sa mère ait signé le contrat de courtage;

[76] Le témoin a été effrayé par la clause de non-responsabilité formulée au bénéfice de l'intimé à la promesse d'achat P-21;

[77] Le témoin RMD voulait sortir la succession du contrat de courtage, mais l'intimé l'a menacé de réclamer sa rétribution, tel qu'il appert à la pièce P-P-19k);

[78] Les autres témoins, soit la notaire De Riggi et la dirigeante d'agence Mme Demange ont été conséquent avec la preuve administrée en demande et n'ont aucunement soutenu le témoignage de l'intimé;

VI. Obligations pour le courtier de répondre aux demandes du syndic

[79] En ce qui concerne le chef 4, le Comité se réfère à la décision dans l'affaire de *Collège des médecins c. Benhaim*, 2016 CanLII 59816 :

[158] Le défaut de répondre de façon satisfaisante aux questions et demandes de renseignements d'un syndic constitue une infraction grave et sérieuse.

[159] Agir ainsi compromet le fondement même de tout le processus disciplinaire.

[160] Le Conseil de discipline fait siens les propos du Conseil de discipline de l'Ordre des arpenteurs-géomètres dans Savoie :

«Il ne s'agit certainement pas d'une faute mineure que de manquer, à divers degrés, aux devoirs de collaboration que les professionnels ont à l'égard du syndic de leur Ordre professionnel.»

[...]

«Lorsqu'un professionnel n'offre pas toute sa collaboration au syndic de l'Ordre, c'est tout le système disciplinaire au complet qu'il met en péril.»

[161] Le professionnel a l'obligation de collaborer avec le syndic afin que celui-ci puisse remplir sa mission, à savoir protéger le public :

«Le Code des professions et les Ordres professionnels n'ont comme raison d'être que la protection du public. Le syndic a un rôle charnière à jouer à cet égard. Toute entrave ou tentative d'entrave, tout refus de collaboration porte atteinte à ce rôle.»

[162] L'obligation de répondre est essentielle au bon fonctionnement du système disciplinaire.

[163] Lorsque le professionnel ne répond pas aux questions que le syndic lui pose ou ne lui fournit pas les informations demandées, il paralyse le processus et « transmet au public l'impression que ni le professionnel ni le syndic ne sont en mesure de le protéger».

[164] En refusant de répondre aux questions qui lui sont posées ou de fournir les renseignements demandés dans le cadre d'une enquête, le professionnel représente un danger potentiel pour la protection du public et peut ainsi empêcher le syndic d'intervenir.

[165] Il est important de souligner que le droit au silence n'existe pas en matière disciplinaire et qu'avant même que ne s'enclenche l'instance disciplinaire, le professionnel régi par le Code des professions est tenu de s'incriminer.

[166] En outre, l'obligation de remettre intégralement tous les documents en est une de résultat qui incombe au professionnel.

[167] Par ailleurs, comme le Tribunal des professions l'a indiqué à maintes reprises, ce n'est ni le rôle du Conseil de discipline, ni celui du Tribunal de se prononcer sur la façon dont le syndic mène son enquête.

[168] De plus, ce n'est pas le professionnel qui doit définir les modalités de l'enquête du syndic. Ce dernier doit demeurer libre de mener son enquête comme il l'entend. Le professionnel ne peut dicter quand et comment le syndic pourra faire son enquête et dans quelles circonstances il pourra requérir des documents et des informations. De plus, il ne peut répondre de façon évasive et incomplète aux demandes du syndic.

[80] Bien que cette décision ait été rendue en vertu du *Code des professions*, le Comité fait siens ces propos;

[81] En effet, l'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, impose les mêmes devoirs et obligations que les autres professionnels;

[82] L'intimé est donc trouvé coupable des chefs 4 en vertu de l'article 105 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

Conclusion

Chef 1

[83] L'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* édicte ce qui suit :

2. Le titulaire de permis doit éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts et, s'il ne peut l'éviter, il doit le dénoncer sans délai et par écrit aux intéressés.

[84] Ce devoir est impératif et l'intimé devait se désister dès qu'il a manifesté l'intention de se porter acquéreur directement ou indirectement;

[85] En fait aucun contrat de courtage n'aurait dû être signé avec SM, car déjà l'intimé avait manifesté son intention;

[86] On pourrait croire que puisque le montant proposé était de beaucoup inférieur au prix fixé par la vendeuse, il voulait contrôler la situation comme il l'a fait tout au long du dossier;

Chef 2

[87] L'article 21 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* édicte ce qui suit :

21. Le titulaire de permis qui acquiert un intérêt direct ou indirect dans un immeuble ne peut représenter la personne qui entend le vendre ou le louer. Il doit aviser cette dernière, sans délai et par écrit, qu'il ne la représente pas et que celle-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix.

(nos soulignements)

[88] Comme autre exemple de ce contrôle effectué par l'intimé, réfléchissons simplement sur les propos tenus par l'intimé à la pièce P-19k) et reproduits ci-haut au paragraphe 35 de la présente décision;

[89] La mise en marché aurait pu être plus efficace, l'intimé ne voulait pas permettre cela;

Chef 3

[90] L'article 6 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, *sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* édicte ce qui suit :

6. Le titulaire de permis ne doit pas, dans l'exercice de ses activités, éluder ou tenter d'éluder sa responsabilité civile professionnelle ni, le cas échéant, celle de la société par actions au sein de laquelle il exerce ses activités conformément à la section IV du chapitre II de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2). Il lui est notamment interdit d'insérer dans un contrat de service une clause excluant directement ou indirectement, en totalité ou en partie, cette responsabilité.

(nos soulignements)

[91] Il est clair que s'étant mis en situation de conflit d'intérêts, l'intimé a tenté d'éluder sa responsabilité en formulant la mention apparaissant à la pièce P-21;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

DÉCLARE la partie intimée coupable du chef 1 et plus particulièrement comme suit :

Chef 1 : pour avoir contrevenu à l'article 2 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 du chef 1 de la plainte.

DÉCLARE la partie intimée coupable du chef 2 et plus particulièrement comme suit :

Chef 2 : pour avoir contrevenu à l'article 21 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 du chef 2 de la plainte.

DÉCLARE la partie intimée coupable du chef 3 et plus particulièrement comme suit :

Chef 3 : pour avoir contrevenu à l'article 6 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 du chef 3 de la plainte.

DÉCLARE la partie intimée coupable des chefs 4a) et 4b) et plus particulièrement comme suit :

Chefs 4a) et 4b) : pour avoir contrevenu à l'article 105 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 ou législatives alléguées au soutien des chefs 4a) et 4b) de la plainte.

DEMANDE au secrétaire du Comité de discipline de convoquer les parties pour l'audition sur sanction;

LE TOUT frais à suivre.

Me Jean-Pierre Morin, avocat
Vice-président du Comité de discipline

Mme Denyse Marchand, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Mme Lyne Bourdeau, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Alexandra Bérubé
Avocate de la partie plaignante

Me Dominic Saint-Laurent
Avocat de la partie intimée

Date d'audience : 21 et 22 mai 2026