

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2592

DATE :

LE COMITÉ : Me Louis-Denis Laberge, avocat	Vice-président
Mme Lyne Bourdeau, courtier immobilier	Membre
M. Stéfán Martin, courtier immobilier	Membre

ANNE-MARIE BERCIER, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

SÉBASTIEN BEULAC, (D7228)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, NON-PUBLICATION ET NON-DIFFUSION QUANT À LA PIÈCE P-2, SECTIONS 1 ET 1.1, QUANT À LA PIÈCE P-24, NUMÉROS AU BAS DU CHÈQUE; QUANT À LA PIÈCE P-28, ANNEXE 1, PAGE 19 DU RAPPORT – CHÈQUE, NUMÉRO DE COMPTE ET NUMÉROS AU BAS DU CHÈQUE, QUANT À LA PIÈCE P-28, ANNEXE 1, PAGE 21 DU RAPPORT – NUMÉRO D'IDENTITÉ, DATE DE NAISSANCE, NUMÉRO DE POLICE AINSI QUE NUMÉRO D'ASSURANCE SOCIALE; QUANT À LA PIÈCE P-28, ANNEXE 1, PAGE 22 DU RAPPORT – CHÈQUES, NUMÉRO DE COMPTE ET NUMÉROS AU BAS DU CHÈQUE; QUANT À LA PIÈCE P-28, ANNEXE 1, PAGE 38 DU RAPPORT – NUMÉROS DE PIÈCE D'IDENTITÉ ET DATE DE NAISSANCE; QUANT À LA PIÈCE P-28, ANNEXE 1, PAGE 45 DU RAPPORT – NUMÉRO DE PIÈCE D'IDENTITÉ ET DATE DE NAISSANCE, LE TOUT EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA *LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER*

I. INTRODUCTION

[1] Le 28 avril 2026, le Comité se réunit via visioconférence Zoom afin de procéder à l'audition sur culpabilité et sanction de la plainte dans le présent dossier.

[2] La syndique adjointe, Mme Anne-Marie Bercier, était présente et représentée par Me Alexandra Bérubé. L'intimé, M. Sébastien Beulac, était présent et représenté par Me Yassir Madih.

DEMANDE EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER (RLRQ, c. C-73.2)

[3] La partie plaignante présente une demande d'émission d'une ordonnance en vertu de l'article 95 de la *Loi sur le courtage immobilier*. La demande se lit comme suit :

DEMANDE D'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE

Art. 95, de la Loi sur le courtage immobilier

En vertu de l'article 95 de la Loi sur le courtage immobilier, la partie plaignante demande une 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 plainte disciplinaire ainsi que tout renseignement pouvant permettre de les identifier, et ce, pour assurer le respect de leur vie privée.

En outre des éléments énumérés ci-après, il est demandé que l'adresse civique de Danika François, lors de son assermentation à titre de témoin, soit traitée de manière confidentielle et ne soit pas communiquée à l'Intimé.

Plus particulièrement, la demande vise les documents et informations identifiés au présent tableau :

Pièces visées	Information ciblées	Motif de la demande
Pièce P-2	Contrat de courtage – sections 1, 1.1 et 15. – adresses civiques, numéros de téléphone, courriels, numéro de pièce d'identité, date de naissance, profession du vendeur et de sa conjointe et signatures manuscrites	Renseignements confidentiels
Pièce P-3	Promesse d'achat – section 1 et 16 – adresses civiques et signatures manuscrites	Renseignements confidentiels

Pièce P-5	Modifications – section M7. – signatures manuscrites	Renseignements confidentiels
Pièce P-6	Rapport d'inspection – adresse civique et numéro de téléphone de Danika François (pages 1 et 3)	Renseignements confidentiels
Pièce P-14	Modifications – sections M5. et M7. – signatures manuscrites	Renseignements confidentiels
Pièce P-16	Promesse d'achat – sections 1. et 16. – adresses civiques des acheteurs et du vendeur et signatures manuscrites	Renseignements confidentiels
Pièce P-17	Modifications – section M7. – signature manuscrite (reproduction numérique)	Renseignements confidentiels
Pièce P-18	Contre-proposition – section P3. – signature manuscrite (reproduction numérique)	Renseignements confidentiels
Pièce P-19	Contre-proposition – section P3. – signature manuscrite (reproduction numérique)	Renseignements confidentiels
Pièce P-20	Contre-proposition – section P3. – signature manuscrite (reproduction numérique)	Renseignements confidentiels
Pièce P-21	Modifications – section M7. – signatures manuscrites	Renseignements confidentiels
Pièce P-23	Convention de service d'inspection d'un immeuble – adresse civique et numéro de téléphone de Danika François et signatures manuscrites	Renseignements confidentiels
Pièce P-24	Chèque - numéros au bas du chèque (transit, institution et compte) Facture - adresse civique du vendeur	Renseignements confidentiels
Pièce P-25	Entente – signatures manuscrites	Renseignements confidentiels

Pièce P-26	Rapport Transaction prospect – adresses civiques du vendeur et des acheteurs	Renseignements Confidentiels
Pièce P-27	Demande d'assistance – section III – adresse civique, numéro de téléphone et adresse courriel du vendeur	Renseignements confidentiels
Pièce P-28	<p>Rapport d'expertise et annexes - Analyse comparative de signatures – Signatures manuscrites</p> <p>Annexe 1 – p. 19 du rapport – chèques – numéro de compte et numéros au bas du chèque (transit, institution et compte)</p> <p>Annexe 1 – p. 21 du rapport – section « participant » et section « patient » – numéro de compte, numéro de contrat, numéro de certificat / numéro d'identité, date de naissance et numéro de police</p> <p>Annexe 1 – p. 22 du rapport – chèques – numéro de compte et numéros au bas du chèque (transit, institution et compte)</p> <p>Annexe 1 – p. 38 du rapport – CCV 05073 – sections 1, 1.1 et 15. – adresses civiques, numéros de téléphone, courriels, numéro de pièce d'identité, date de naissance, profession des vendeurs et signatures manuscrites</p> <p>Annexe 1 – p. 45 du rapport – CCV 63166 – sections 1, 1.1 et 15. – adresses civiques, numéros de téléphone, courriels, numéro de pièce d'identité, date de naissance, profession du vendeur et signatures manuscrites</p> <p>Annexe 1 – p. 53 du rapport – PA 81643 – section 1 - adresses civiques</p>	Renseignements confidentiels

[4] Le Comité ayant avisé les parties qu'il prenait le tout en délibéré, il est maintenant opportun de se prononcer sur cette demande d'ordonnance.

[5] Le Comité a eu l'opportunité de prendre connaissance de la décision rendue dans

le dossier 33-25-2594, *OACIQ c. Guindon*¹, dans laquelle le Comité, présidé par Me Daniel M. Fabien, fait une revue exhaustive de l'évolution jurisprudentielle de tel type d'ordonnance, tel qu'établi par la Cour suprême du Canada.

[6] Il en ressort les principes suivants :

- en matière civile, criminelle et disciplinaire, le principe est que toute audience est publique;
- l'article 95 de la *Loi sur le courtage immobilier* énonce au dernier alinéa :

« Le Comité de discipline peut faire exception au principe de la publicité s'il considère que l'ordre public exige que l'audience se tienne à huis clos, que soit interdit ou restreint l'accès à un document ou la divulgation ou la diffusion des renseignements et des documents qu'il indique ou que soit assuré l'anonymat des personnes concernées. »

- c'est à la partie qui demande ce type d'ordonnance qu'incombe la charge de justifier une dérogation à la règle générale de la publicité des procédures.

[7] La Cour suprême du Canada, dans l'arrêt *Sherman (Succession) c. Donovan*², a précisé que la partie qui requiert une ordonnance limitant la publicité des débats a le fardeau d'établir les trois conditions suivantes :

1° la publicité des débats judiciaires pose un risque sérieux pour un intérêt public important;

2° l'ordonnance sollicitée est nécessaire pour écarter ce risque sérieux pour l'intérêt mis en évidence, car d'autres mesures raisonnables ne permettront pas d'écarter ce risque; et

3° du point de vue de la proportionnalité, les avantages de l'ordonnance l'emportent sur ses effets négatifs.

[8] Toujours dans l'affaire *Sherman (Succession) c. Donovan*, cité plus haut, la Cour suprême reconnaît que dans les cas où il est démontré qu'il y a une menace sérieuse à la dignité d'une personne, une exception au principe de la publicité des débats judiciaires peut être justifiée :

[7] Pour les motifs qui suivent, je propose de reconnaître qu'un aspect de la vie privée constitue un intérêt public important pour l'application du test pertinent énoncé dans l'arrêt *Sierra Club du Canada c. Canada (Ministre des Finances)*, [2002 CSC 41](#), [2002] 2 R.C.S. 522. La tenue de procédures judiciaires publiques peut mener à la diffusion de renseignements

1 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Guindon*, 3 juin 2026, 33-25-2594;
2 *Sherman (Succession) c. Donovan*, 2021 CSC 25 (CanLII), [2021] 2 RCS 75;

personnels très sensibles, laquelle entraînerait non seulement un désagrément ou de l'embarras pour la personne touchée, mais aussi une atteinte à sa dignité. Dans les cas où il est démontré que cette dimension plus restreinte de la vie privée, qui me semble tirer son origine de l'intérêt du public à la protection de la dignité humaine, est sérieusement menacée, une exception au principe de la publicité des débats judiciaires peut être justifiée.

[...]

[34] Cet intérêt du public à l'égard de la vie privée axe à juste titre l'analyse sur l'incidence de la diffusion de renseignements personnels sensibles, plutôt que sur le simple fait de cette diffusion, intérêt qui est fréquemment menacé dans les procédures judiciaires et qui est nécessaire dans un système qui privilégie la publicité des débats judiciaires. Il s'agit d'un seuil élevé — plus élevé et plus précis que le vaste intérêt en matière de vie privée invoqué en l'espèce par les fiduciaires. **Cet intérêt public ne sera sérieusement menacé que lorsque les renseignements en question portent atteinte à ce que l'on considère parfois comme l'identité fondamentale de la personne concernée : des renseignements si sensibles que leur diffusion pourrait porter atteinte à la dignité de la personne d'une manière que le public ne tolérerait pas, pas même au nom du principe de la publicité des débats judiciaires.**

(Le Comité souligne)

[9] En l'absence de preuve directe d'un risque ou d'un préjudice de la part de la partie qui demande l'ordonnance, dans l'arrêt de la Cour suprême *A.B. c. Bragg Communications Inc.*³, le tribunal peut déduire l'existence d'un risque sérieux et d'un préjudice en se fondant sur la logique et la raison.

[10] Ces principes ayant été établis, le Comité va examiner la demande d'ordonnance décrite ci-devant se rapportant aux pièces y décrites.

[11] Dans l'ensemble, les ordonnances recherchées le sont pour des adresses civiques, des numéros de téléphone, des adresses courriel, des numéros de pièces d'identités, dates de naissance, profession du vendeur et de sa conjointe et pour des signatures manuscrites, chèques avec informations du compte bancaire.

[12] D'entrée de jeu, il y a lieu de souligner que la partie plaignante n'a pas administré de preuve à l'appui de sa demande d'ordonnance. En fait, il n'y a aucune preuve devant le Comité qui établit le risque sérieux mentionné dans l'arrêt *Sherman (Succession) c. Donavan* déjà cité.

[13] Cependant, compte tenu de l'arrêt *A.B. c. Bragg Communications Inc.*, discuté ci-

³ *A.B. c. Bragg Communications Inc.*, 2012 CSC 46 (CanLII), [2012] 2 RCS 567;

devant, le Comité peut déduire des circonstances de la présente affaire si la publicité des renseignements ci-haut mentionnés pose un risque sérieux pour un intérêt public important.

[14] À l'étude de la demande d'ordonnance nous constatons que le seul motif au soutien des demandes est que les documents contiennent tous des renseignements à caractère confidentiel.

[15] Le Comité analysera chacune des pièces documentaires visées par la demande d'ordonnance.

1) Les noms et adresses du vendeur, sections 1, 15 et 16 (Pièces P-2, P-3, P-6, P-16, P-23, P-24 P-26, P-27 et P-28, en partie)

[16] Quant à ces informations, le Comité est d'avis que les informations dévoilées, nom et adresse, ne sont pas des informations sensibles ni des informations d'identification personnelle, ni de nature confidentielle.

[17] La diffusion de ces renseignements n'est pas susceptible de causer un préjudice au vendeur, aux acheteurs impliqués ou à toute autre partie dans lesdites transactions, car leur diffusion ne porte pas atteinte à la dignité de la personne.

[18] En conséquence, ces ordonnances sont refusées.

2) Les numéros de permis de conduire et date de naissance, sections 1 et 1.1 (Pièce P-2)

[19] De l'avis du Comité, la divulgation du numéro de permis de conduire et la date de naissance d'un individu pose un risque sérieux et réel, car ces informations confidentielles peuvent être utilisées à mauvais escient afin de procéder à un vol d'identité. Il y a donc un risque sérieux pour un intérêt public important, car ces renseignements personnels sont de nature sensible.

[20] Cette demande d'ordonnance est donc accordée.

3) Les signatures manuscrites (Pièces P-2, P-3, P-5, P-14, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-23, P-25 et P-28)

[21] Tel que discuté ci-haut dans la décision *OACIQ c. Guindon*, le Comité en est venu à la conclusion que les signatures manuscrites ne sont pas à *priori* une information d'identification personnelle ni confidentielle, et qu'en conséquence une signature manuscrite ne constitue pas un risque sérieux pour un intérêt public important, et ce, même si elle est associée au nom et à l'adresse du signataire. Ces renseignements peuvent être de nature personnelle, mais ne sont pas des renseignements personnels sensibles.

[22] Cette demande d'ordonnance est donc rejetée.

4) Les numéros de compte et renseignements bancaires (Pièces P-24, P-28, Annexe 1 - p. 19, P-28, Annexe 1 - p. 21, P-28, Annexe 1 - p. 22)

[23] Les ordonnances sont accordées, car il y a un danger potentiel à la sécurité financière des personnes impliquées ayant remis ces renseignements aux fins de preuve dans le dossier.

[24] Ces informations sont considérées comme des informations sensibles, importantes et confidentielles qui pourraient permettre à des personnes mal intentionnées ayant ces informations en main de procéder à un vol d'identité et de s'approprier des sommes importantes. Ces renseignements portent atteinte à ce que l'on considère comme l'identité fondamentale de la personne concernée tel que défini par la Cour suprême dans l'arrêt *Sherman*.

5) Adresse courriel (Pièces P-2 et P-27)

[25] Comme le décide la Cour suprême dans l'arrêt *Sherman*, la publicité des débats est la règle, sauf exception. L'exception fondée sur un risque sérieux à un intérêt public important doit reposer sur une preuve concrète et individualisée. Or, en l'espèce, même en se fondant sur la logique et la raison comme le permet l'arrêt *Bragg*, le Comité ne peut pas extrapoler, ni se contenter de raisonnements généraux et élaborer une thèse quant au risque sérieux de préjudice qui pourrait peut-être résulter de la publication d'une adresse courriel dans les archives du Comité. En somme, c'est à la partie qui présente la demande qu'incombe la charge de justifier une dérogation à la règle générale de la publicité des procédures.

[26] Cette demande d'ordonnance est donc refusée.

6) Numéros de téléphone (Pièces P-2, P-6, P-23, P-27 et P-28)

[27] Le Comité est d'avis que les numéros de téléphone ne sont pas des informations sensibles ni des informations d'identification personnelle ni confidentielle.

[28] En effet, les numéros de téléphone ne donnent accès à rien, compte tenu que les autorités publiques et privées contactent les personnes de façon électronique et si une double confirmation est nécessaire, elle se fera également de façon électronique.

[29] En conséquence, ces ordonnances sont refusées.

7) Profession du Vendeur (P-2 et P-28)

[30] Quant à cette demande, le Comité est d'avis qu'elle n'est nullement confidentielle, car à l'aide des différentes plateformes électronique, ce type d'information est dans le domaine public.

[31] Que la profession soit dévoilée ne comporte aucun risque sérieux d'un intérêt public important.

[32] Cette demande d'ordonnance est donc refusée.

8) Ordonnance demandée pour la demanderesse d'assistance (D.F.)

[33] Cette ordonnance est refusée car cette personne n'a pas témoigné durant l'audience sur culpabilité et sanction.

II. LE PLAIDOYER DE CULPABILITÉ

[34] L'intimé, Sébastien Beulac, enregistre un plaidoyer de culpabilité à la plainte datée du 6 octobre 2025 qui s'énonce de la façon suivante :

1. Le ou après le 4 décembre 2019, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 50174, l'intimé a inscrit ou permis que soient inscrites de fausses dates de signature sur le formulaire de modifications MO 80947 afin de laisser croire que ledit formulaire avait été signé le 24 novembre 2019, contrevenant ainsi aux articles 62 et 69 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

2. Le ou après le 24 décembre 2019, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 50174, l'intimé a imité ou permis que soit imitée la signature de la promettante acheteuse D.F. sur le formulaire de modifications MO 80947, et ce, afin de rendre la promesse d'achat de cette dernière nulle et non avenue, contrevenant ainsi aux articles 62 et 69 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

3. Le 24 décembre 2019, concernant un immeuble situé à Châteauguay, l'intimé a tenté d'éluder sa responsabilité civile professionnelle en faisant signer à la promettante acheteuse D.F. une entente dans laquelle elle « donne quittance complète, finale et irrévocable à Sébastien Beulac ainsi qu'à Remax Platine M.B. de tout droit, réclamation, demande ou plainte (passé, présent ou futur) devant tout tribunal et/ou ordre professionnel », contrevenant ainsi aux articles 6, 62 et 69 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

[35] En conséquence, séance tenante, le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité

de l'intimé, et il est alors déclaré coupable d'avoir enfreint chacune des infractions alléguées dans la plainte datée du 6 octobre 2025 dans le présent dossier.

[36] Sur le **Chef 1**, afin de respecter l'arrêt *Kienapple c. R.*⁴, interdisant les condamnations multiples, le Comité déclare l'intimé coupable pour avoir enfreint l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, au motif qu'il s'agit de l'article privilégié par les procureurs en l'espèce.

[37] Sur le **Chef 2**, afin de respecter l'arrêt *Kienapple c. R.*, interdisant les condamnations multiples, le Comité déclare l'intimé coupable pour avoir enfreint l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, au motif qu'il s'agit de l'article privilégié par les procureurs en l'espèce.

[38] Sur le **Chef 3** afin de respecter l'arrêt *Kienapple c. R.*, interdisant les condamnations multiples, le Comité déclare l'intimé coupable pour avoir enfreint l'article 6 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, au motif qu'il s'agit de l'article privilégié par les procureurs en l'espèce.

[39] Un arrêt conditionnel des procédures est ordonné sur les autres dispositions réglementaires invoquées dans la plainte telle que décrite ci-devant.

III. LA PREUVE SUR CULPABILITÉ

[40] De consentement, les procureurs déposent les pièces **P-1 à P-31**.

[41] La pièce **P-31** 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 33-25-2592, l'Intimé admet ce qui suit :

1. L'Intimé est titulaire d'un permis de courtier immobilier depuis le 1^{er} mai 2010 et antérieurement à cette date, il était titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié (D7228) depuis le 18 mai 2005, tel qu'il appert de l'attestation de permis, pièce P-1 ;

2. Il n'a aucun antécédent disciplinaire ;

Immeuble sis à Châteauguay (« Immeuble »)

3. Le 19 octobre 2019, le Vendeur confie à l'Intimé le mandat de vente de

4 *Kienapple c. R.*, 1974 CanLII 14 (CSC), [1975] 1 RCS 729;

l'Immeuble, tel qu'il appert du contrat de courtage exclusif CCV 50179 et de la fiche descriptive Centris 27117076, en liasse, **pièce P-2** ;

4. Le 24 octobre 2019, l'Intimé rédige pour D.F. (« **Promettante acheteuse** ») une promesse d'achat au montant de 257 500 \$, conditionnelle à l'inspection dans les 10 jours suivant l'acceptation et à l'obtention d'un prêt hypothécaire, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 81643, **pièce P-3**, laquelle est acceptée le 26 octobre 2019 ;

5. Entre le 25 octobre et le 6 novembre 2019, des échanges ont lieu entre l'Intimé et la Promettante acheteuse relativement à la réalisation des conditions de la promesse d'achat, incluant l'organisation de l'inspection et la transmission des documents requis, tel qu'il appert des échanges de messages texte entre l'Intimé et la Promettante acheteuse, **pièce P-4** ;

6. Le 6 novembre 2019, une inspection préachat de l'Immeuble est effectuée. Le rapport d'inspection fait état de plusieurs déficiences nécessitant des correctifs, tel qu'il appert du rapport d'inspection, **pièce P-6** ;

7. Entre le 8 au 13 novembre 2019, les parties entament des négociations quant aux divers travaux à effectuer. Ce faisant, l'Intimé participe à l'élaboration et à la transmission d'une liste de travaux à réaliser, tel qu'il appert de l'avis et suivi de réalisation de conditions (non signé), **pièce P-9** et des divers échanges courriel entre l'Intimé et la Promettante acheteuse, **pièces P-10, P-12 et P-13** ;

8. Au cours des négociations, la Promettante acheteuse indique qu'elle souhaite faire inspecter de nouveau l'immeuble une fois les travaux réalisés par le Vendeur afin d'en vérifier la conformité. À défaut, elle propose de prendre elle-même en charge l'exécution des travaux en contrepartie d'une réduction du prix de vente, tel qu'il appert des échanges de messages texte entre l'Intimé et la Promettante acheteuse, pièce P-4 et du formulaire de modifications MO 26761 (non signé) **pièce P-7** ;

9. L'intimé procède donc à l'obtention d'une soumission auprès d'un entrepreneur et discute avec la Promettante acheteuse des modalités d'ajustement du prix envisageables, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 65836, **pièce P-11**, et des divers échanges entre l'Intimé et la Promettante acheteuse, pièces P-4 et P-1

10. L'Intimé informe la Promettante acheteuse que le Vendeur serait disposé à offrir une réduction de prix de 4 500 \$ advenant que les travaux soient réalisés par celle-ci. La Promettante acheteuse estime toutefois que cette réduction est insuffisante au regard de l'ampleur des travaux à accomplir, tel qu'il appert des échanges de messages texte entre l'Intimé et la Promettante acheteuse, pièce P-4 ;

11. Au terme des discussions, le 14 novembre 2019, un formulaire de modifications à la promesse d'achat est signé par les parties offrant deux choix au Vendeur, le Vendeur ayant signé à titre d'accusé réception :

- a. **Choix 1** : « L'acheteur demande une baisse de prix de quatorze mille dollars (14 000,00\$) »
- b. **Choix 2** : « Réparation par professionnel, avec facture à l'appui de tous les éléments à l'annexe. Le vendeur choisira l'entrepreneur de son choix, mais l'acheteur se réserve le droit de faire vérifier et inspecter les travaux et s'en déclarer entièrement satisfait. En cas d'insatisfaction de l'acheteur, il pourra rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue »
- c. **Précisions** : « Le tout devra être fait (travaux entièrement compléter(sic) (choix 2) avant l'acte de vente) ou accepter(sic) par le vendeur (choix 1) avant l'acte de vente : 22 novembre 2019.
- d. Dans le cas où les travaux ne sont pas compléter(sic) (choix 2) ou que le vendeur ne fourni(sic) pas de preuve écrite de son acceptation de la baisse de prix (choix 1), l'a(sic) présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à la date de l'acte de vente » ;

le tout, tel qu'il appert du formulaire de modifications MO 78961, **pièce P-14**;

12. Les deux choix proposés par la Promettante acheteuse au formulaire de modifications MO 78961 seront refusés par le Vendeur et les parties ne parviendront à aucune entente, tel qu'il appert dudit formulaire, pièce P-14;

13. Entre le 17 et le 24 novembre 2019, alors que la promesse d'achat de la Promettante acheteuse est toujours en vigueur, le Vendeur accepte une seconde promesse d'achat au prix de 255 000 \$, conditionnelle à ce que la première promesse d'achat, pièce P-3, devienne nulle et non avenue, tel qu'il appert de la promesse d'achat PA 58774, du formulaire de modifications MO 85546, des contre-propositions CP 99221, CP 00390 et CP 01423, **pièces P-16 à P-20** ;

14. Le 3 décembre 2019, la Promettante acheteuse interroge l'Intimé afin de savoir où en sont les travaux et pour demander si sa promesse d'achat est toujours en vigueur, tel qu'il appert des échanges de messages texte entre l'Intimé et la Promettante acheteuse, pièce P-4 ;

15. Le 4 décembre 2019, l'Intimé informe la Promettante acheteuse que sa promesse d'achat n'est plus en vigueur, invoquant l'absence d'entente sur les travaux, sans qu'un document signé ou un avis conforme ne vienne constater valablement la nullité de la promesse d'achat, tel qu'il appert des

échanges de messages texte l'Intimé et la Promettante acheteuse, pièce P-4;

16. Toujours le 4 décembre 2019, l'Intimé imprime un formulaire de modifications indiquant que la promesse d'achat, pièce P-3, est nulle et non avenue, lequel comporte des signatures manuscrites datées du 24 novembre 2019, tel qu'il appert des modifications MO 80947, **pièce P-21** ;

17. Le formulaire de modifications, pièce P-21, indique le 24 novembre 2019 comme date de signature alors que les propriétés du document inscrites dans la marge de droite démontrent qu'il a été imprimé le 4 décembre 2019, confirmant ainsi l'apposition de fausses dates de signature ;

18. L'Intimé a d'ailleurs reconnu avoir antidaté le formulaire de modifications afin que la date inscrite concorde avec le reste des documents transactionnels de la seconde promesse d'achat, tel qu'il appert de l'entretien entre la Plaignante et l'intimé, **pièce P-29** (1 h 34 min 54 s) ;

19. Entre le ou vers le 16 décembre et le 20 décembre 2019, en raison du déroulement des événements, la Promettante acheteuse réclame à l'Intimé le remboursement des frais d'inspection déboursés, tel qu'il appert du courriel, **pièce P-23** ; Une entente intervient alors entre l'Intimé et la Promettante acheteuse ;

20. Dans le cadre de cette entente de remboursement, l'Intimé profite de l'occasion pour inclure une mention le dégageant de toute responsabilité civile professionnelle;

21. En effet, le 24 décembre 2019, la Promettante acheteuse signe l'entente par laquelle elle « donne quittance complète, finale et irrévocable à Sébastien Beaulac ainsi qu'à Remax Platine M.B. de tout droit, réclamation, demande ou plainte (passé, présent ou futur) devant tout tribunal et/ou ordre professionnel, qui pourrait découler directement ou indirectement des faits entourant la transaction qui était envisagé(sic) pour l'immeuble situé au 215 Maple, Chateauguay(sic) », tel qu'il appert de l'entente, **pièce P-25** ;

22. L'entente, P-25, fut rédigée en collaboration avec un avocat. L'intimé, ayant appris de ses erreurs, n'utilise plus cette quittance ;

23. Conformément à l'entente, la Promettante acheteuse est remboursée des frais d'inspection ;

24. Le 22 mars 2022, la Promettante acheteuse dépose une demande d'assistance auprès de l'OACIQ concernant les agissements de l'Intimé, tel qu'il appert de la demande d'assistance, **pièce P-27**;

25. Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, une demande d'expertise comparative de signatures est obtenue afin de confirmer les

allégations de la Promettante acheteuse à l'effet qu'elle n'a jamais signé le formulaire de modifications MO 80947, pièce P-21;

26. Le 20 février 2025, un expert en analyse comparative de signatures conclut que la signature de la Promettante acheteuse figurant sur le formulaire de modifications MO 80947, pièce P-21, n'a pas été apposée de manière manuscrite par celle-ci, mais résulte d'un procédé de reproduction ou de montage, tel qu'il appert du rapport d'expertise, **pièce P-28** ;

27. Plus précisément, le rapport d'expertise conclut que la signature authentique de la Promettante acheteuse apposée sur l'entente du 24 décembre 2019 aurait été utilisée pour reproduire la signature falsifiée de cette dernière apparaissant sur le formulaire de modifications MO 80947.

[42] La trame factuelle décrite ci-devant démontre que l'intimé :

- a) a fait de fausses représentations à la promettante acheteuse, en acceptant une deuxième promesse d'achat sur l'immeuble concerné alors que la première promesse d'achat était toujours en vigueur;
- b) en informant la promettante acheteuse no 1 que sa promesse d'achat était nulle et non avenue alors qu'il savait pertinemment bien qu'aucun document n'avait été signé et qu'aucun avis écrit n'avait constaté l'annulation de ladite promesse d'achat, **Pièce P-4**;
- c) à la suite de ces événements, l'intimé a généré un document qui porte la date du 4 décembre 2019 et a falsifié ledit document en y apposant des signatures en date du 24 novembre 2019, **Pièce P-21**. Cet élément a d'ailleurs été reconnu par l'intimé lors de son entrevue avec la syndique, **Pièce P-29** (1h34 min 54s);
- d) lors de la demande de la promettante acheteuse no 1 de se faire rembourser les frais d'inspection déboursés, l'intimé profite de cette occasion pour faire signer à la promettante acheteuse no 1 un document par lequel celle-ci donne quittance complète, finale et irrévocable à l'intimé de tous ses gestes passés, présents et futurs, **Pièce P-25**;

[43] En somme, l'intimé ne se contente pas d'agir de façon totalement illégale envers sa cliente, mais il couvre ses gestes par la signature d'un document qui démontre la connaissance totale de l'intimé des gestes qu'il a posés et dont il cherche à se soustraire.

[44] Évidemment, un tel comportement est totalement répréhensible, car ces manquements sont au cœur de la profession.

[45] Tels gestes ne font que miner la confiance du public envers la profession du courtage immobilier, étant donné que les liens de confiance vis-à-vis un tel comportement

peuvent être sérieusement compromis.

IV. RECOMMANDATION CONJOINTE SUR SANCTION

[46] De façon conjointe, les parties suggèrent au Comité d'imposer à l'intimé les sanctions suivantes :

Chef 1 : la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D7228) pour une période de 60 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

Chef 2 : la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D7228) pour une période de 90 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

Chef 3 : la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D7228) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

D'ORDONNER que les périodes de suspension des chefs 1 et 2 soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 3;

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction, **RÉDUIRE** les périodes de suspension afin que la période de suspension du chef 3 soit concurrente aux chefs 1 et 2, totalisant ainsi 90 jours de suspension;

D'ORDONNER qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé, à l'expiration des délais d'appel, si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire;

DE CONDAMNER l'intimé à tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant aux frais d'expertise (pièces P-28 et P-30) et ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

[47] En bref, sur les trois chefs, l'intimé aura une suspension de 90 jours.

[48] Il est reconnu que le fondement de la recommandation conjointe repose sur les critères à considérer lors de l'imposition d'une sanction comme nous l'enseigne la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault* ⁵.

[49] Les critères à retenir sont les suivants :

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

[50] Les facteurs objectifs sont :

- Infraction à gravité objective élevée;
- Falsification de documents;
- Tentative de corriger le comportement fautif.

[51] À titre de facteurs aggravants subjectifs :

- Grande expérience;
- Manque de probité;
- Mauvaise collaboration;
- Mauvaise tenue de ses dossiers.

[52] Comme facteurs atténuants :

- Enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité;
- L'acceptation d'un exposé conjoint des faits;
- L'inexistence de chance de récidive.

[53] L'intimé a agi de façon à camoufler ses gestes et à se protéger en faisant signer la quittance P-25.

[54] Pour soutenir le bien-fondé de la recommandation conjointe, les procureurs soumettent les décisions suivantes :

Principes généraux

- *Mercure c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 56
- *Martson c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178

Chef 1

⁵ *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QCCA);

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Marinelli*, 2022 CanLII 20586
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Audet*, 2015 CanLII 92467

Chef 2

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Crépeau*, 2023 CanLII 89532
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Houde*, 2013 CanLII 39088

Chef 3

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Tardif*, 2023 CanLII 58433
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Alidzaeva*, 2013 CanLII 81866

V. ANALYSE ET DÉCISION

[55] En présence d'une recommandation conjointe présentée par les procureurs des parties, comme en l'espèce, le Comité n'a d'autre choix que d'accepter la recommandation à moins qu'il détermine que celle-ci déconsidère l'administration de la justice ou est autrement contraire à l'intérêt public⁶.

[56] L'arrêt de principe *R. c. Anthony-Cook*⁷, énonce au paragraphe 44 :

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

[57] Également ces principes ont été discutés dans l'affaire *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*⁸

[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

6 *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII), par. 32 et 34;

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

8 *Chan c. Médecins (Ordre professionnels des)*, 2014 QCTP 5;

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 ».

[44] 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.

[58] Quant au **chef 1**, le Comité se réfère à l'affaire *OACIQ c. Audet*⁹, dans laquelle une période de 60 jours de suspension a été accordée.

[59] Quant au **chef 2**, le Comité reprend les propos du Comité dans la décision *OACIQ c. Houde*¹⁰ :

[20] En imitant ou permettant que soit imitée la signature du vendeur au contrat de courtage incriminé, l'intimé pose un nouveau geste également situé dans les sphères les plus élevées de la gravité objective pour des infractions relatives au courtage immobilier. Tant le résumé des faits que l'expertise démontrent, sans l'ombre d'un doute, que le vendeur n'a pas apposé sa signature au contrat de courtage et qu'il s'agit d'une fausse signature par imitation. L'intimé ayant accepté le résumé des faits (P-12), en plus d'admettre les faits allégués à la plainte, il a soit imité ou permis que soit imitée la signature du vendeur à ce contrat de courtage. Il y a volonté évidente de transgresser la règle. « Il s'agit d'une infraction dont la gravité objective est très élevée puisque l'agent, agissant de la sorte, rend précaire une transaction qu'il a mission de consacrer par écrit » (*OACIQ c. Grégoire – 33-10-1284*).

[60] Quant au **chef 3**, le Comité se réfère à l'affaire *OACIQ c. Alidzaeva*¹¹, dans laquelle

9 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Audet*, 2015 CanLII 92467 (QC OACIQ);

10 *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Houde*, 2013 CanLII 39088 (QC OACIQ);

11 *OACIQ c. Alidzaeva*, 2013 CanLII 81866;

une période de 30 jours de suspension a été accordée.

[61] Nonobstant ce qui précède, le rôle du Comité à ce stade, et en présence de recommandation commune, et tel que discuté dans l'affaire *Chan c. Médecins (Ordre professionnels des)* déjà citée, doit être de se satisfaire que la suggestion commune ne soit pas déraisonnable au point d'être contraire à l'intérêt public et de nature à déconsidérer l'administration de la justice.

[62] Dans l'affaire *OACIQ c. Lauzon*¹², le Comité alors présidé par Me Sylvie Poirier résume très bien quel est le rôle du Comité lorsqu'il est saisi d'un plaidoyer de culpabilité et d'une recommandation conjointe sur la sanction :

[41] Par son plaidoyer de culpabilité, l'Intimée reconnaît 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;

[42] Elle reconnaît aussi l'ensemble des faits et circonstances énoncés au résumé conjoint des faits;

[43] L'arrêt *Pigeon c. Daigneault* a depuis longtemps établi les objectifs que la sanction disciplinaire doit viser à atteindre, soit la protection du public, l'exemplarité, la dissuasion et le droit du professionnel de gagner sa vie;

[44] Les parties ont considéré les facteurs atténuants et aggravants devant être appréciés dans cette affaire;

[45] Elles ont convenu de sanctions qui doivent permettre de répondre aux objectifs visés par celles-ci et, plus particulièrement, celui de la protection du public, sans être punitives, suivant les paramètres établis en cette matière;

[46] Les sanctions suggérées par les parties se situent d'ailleurs à l'intérieur du spectre de celles habituellement retenues pour des infractions de même nature;

[47] En vertu des principes élaborés par la jurisprudence, lorsque des sanctions sont suggérées conjointement par les parties au terme d'une entente négociée entre elles sur un plaidoyer de culpabilité, le Comité n'a pas à s'interroger sur la sévérité ou la clémence de celles-ci. Il doit y donner suite, sauf s'il les considère contraires à l'intérêt public ou si elles sont de nature à déconsidérer l'administration de la justice;

[48] Ainsi, son analyse ne doit pas débiter par la détermination de la sanction qui serait appropriée, pour ensuite la comparer avec celle recommandée conjointement par les parties;

¹² *Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec c. Lauzon*, 2024 CanLII 44796 (QC OACIQ);

[49] Elle doit plutôt porter sur les fondements de la recommandation commune, incluant les bénéfices importants pour l'administration de la justice, afin de déterminer si cette recommandation est contraire à l'intérêt public ou déconsidère l'administration de la justice;

[50] Cette approche en matière de recommandation conjointe, d'abord établie en contexte criminel ou pénal, fut aussi retenue en matière disciplinaire;

[51] En l'espèce, le Comité est d'avis que la recommandation conjointe des parties ne déconsidère pas l'administration de la justice ni n'est autrement contraire à l'ordre public et qu'il n'est donc pas justifié d'intervenir.

[63] Pour les mêmes motifs que ceux reproduits ci-haut, le Comité est d'avis que la recommandation conjointe des parties ne déconsidère pas l'administration de la justice et n'est pas contraire à l'ordre public. De plus, le Comité est d'avis que la sanction suggérée conjointement en est une qui colle aux faits du présent dossier. Ainsi donc, le Comité y donnera suite.

[64] La recommandation conjointe est entérinée.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

DÉCLARE l'intimé coupable des chefs 1, 2 et 3, et plus particulièrement comme suit :

Chef 1 : pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

Chef 2 : pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

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 des chefs susdits de la plainte.

IMPOSE à l'intimé les sanctions suivantes :

Chef 1 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D7228) pour une période de 60 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

Chef 2 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D7228) pour une période de 90 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

Chef 3 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D7228) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

ORDONNE que les périodes de suspension des chefs 1 et 2 soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 3;

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction, **RÉDUIT** les périodes de suspension afin que la période de suspension du chef 3 soit concurrente aux chefs 1 et 2, totalisant ainsi **90 jours** de suspension;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé, à l'expiration des délais d'appel, si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire;

CONDAMNER l'intimé à tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant aux frais d'expertise (pièces P-28 et P-30) et ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension.

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

Mme Lyne Bourdeau, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

M. Stéfan Martin, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Alexandra Bérubé
Procureure de la partie plaignante

Me Yassir Madih
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 28 avril 2026