

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-25-2581

DATE :

---

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat  
Mme Mélissa Côté, courtier immobilier  
M. Alain Roseberry, courtier immobilier

Vice-président  
Membre  
Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**DANIEL BENOIT**, (C5000)

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ

---

**ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, NON-DIVULGATION ET NON-DIFFUSION DES SECTIONS 1 ET 1.1 DE LA PIÈCE P-4, DE LA SECTION 2.1 DE LA PIÈCE P-21 AINSI QU'À L'ÉGARD DES ADRESSES PERSONNELLES DE COURRIEL QUI SONT DÉCRITES AUX PIÈCES P-23 ET P-25 DE MÊME QUE RELATIVEMENT AU NUMÉRO DE PRÊT DÉCRIT À LA PIÈCE P-24, LE TOUT EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER (RLRQ, c. C-73.2)<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Le Comité rend une ordonnance en vertu de l'article 95 de la *Loi sur le courtage immobilier* uniquement afin de protéger les renseignements personnels de certains individus au motif qu'il s'agit d'identifiants sensibles ou numériques qui, lorsque combinés à d'autres informations, peuvent permettre de déceler l'identité numérique d'un individu. Ainsi donc, les autres demandes d'ordonnance relative aux adresses civiques et numéros de téléphone sont refusées puisqu'il ne s'agit pas de renseignement confidentiel. En ce qui a trait aux signatures se trouvant sur les documents déposés en preuve, la partie plaignante appuie sa demande sur l'affaire *J. N. c. Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse*, 2011 QCCA 147 (CanLII). Dans cette affaire, les signatures ont été déclarées confidentielles non pas parce qu'une signature ne peut jamais apparaître dans un dossier judiciaire ou quasi judiciaire, mais en raison du contexte et du régime juridique applicable, soit la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*. Autrement dit, le litige dans l'affaire *J.N.* portait sur le droit d'accès du demandeur et non pas sur l'admissibilité en preuve de signatures ou leur caractère confidentiel

[1] Les 10 et 11 décembre 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ (« le Comité ») procède à l'instruction de la plainte n° 33-25-2581 contre l'intimé Daniel Benoit.

[2] Mme Pomet est présente et représentée par Me Ghita Lyassar. Quant à l'intimé Daniel Benoit, sa défense est assurée par Me Martin Fortier.

[3] Me Lyassar informe le Comité que les pièces documentaires P-1 à P-28 sont déposées en preuve de consentement. De plus, la partie plaignante fait entendre 6 témoins.

[4] En défense, Me Fortier fait entendre son client et un autre témoin, soit le vendeur de l'immeuble visé aux chefs 2 et 3.

## I. LA PLAINTE DISCIPLINAIRE MODIFIÉE

[5] La syndique adjointe demande de corriger les initiales des vendeurs qui sont mentionnées au chef 3 de la plainte. Le Comité fait droit à la demande de modification. La plainte entreprise par la syndique adjointe contre l'intimé se lit donc dorénavant comme suit:

### **Immeuble 1**

1. Le ou vers le 26 janvier 2022, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCD 29196, l'Intimé a faussement laissé croire au courtier collaborateur G.L. qu'une situation d'offres multiples prévalait, incitant ainsi les promettants acheteurs F.M. et S.M.-L. à bonifier à deux reprises leur promesse d'achat PAD 37596, contrevenant ainsi une infraction aux articles 62, 69 et 90 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

### **Immeuble 2**

2. Le ou vers le 4 mai 2022, alors que l'Immeuble faisant l'objet du contrat de courtage CCV 39466 n'était pas inscrit à un service de diffusion d'information, l'Intimé :

a) a partagé en exclusivité aux membres de son équipe des informations sur l'Immeuble ;

b) a permis la visite aux promettants acheteurs M.F. et C.P.F., représentés par un courtier immobilier de son équipe ;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 15, 44 et 90 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la*

---

dans le cadre d'un litige civil ou disciplinaire. Par ailleurs, comme le mentionne le président du Comité dans l'affaire *Bouchard*, 33-25-2571, décision du 9 janvier 2026, chaque cas est un cas d'espèce. Or, dans la présente affaire, le Comité considère que les signatures ne sont pas des renseignements confidentiels et il ne voit pas en quoi la diffusion desdites signatures risque de porter atteinte à la vie privée des membres du public impliqués. En conséquence, le principe de l'arrêt *Sherman c. Donovan*, 2021 CSC 25 (CanLII) doit prévaloir;

*déontologie des courtiers et sur la publicité.*

3. Le ou vers le 5 mai 2022, alors que l'Immeuble faisant l'objet du contrat de courtage CCV 39466 n'était pas inscrit à un service de diffusion d'information et de façon concomitante à la présentation de la promesse d'achat PA 80171 des promettants acheteurs M.F. et C.P.F. représentés par un courtier immobilier de son équipe, l'Intimé a fait signer aux vendeurs **D.D.** et **M.C.D.** les modifications MO 54822 prévoyant qu'ils renonçaient rétroactivement à leur droit d'avoir recours à un service de diffusion d'information, contrevenant ainsi aux articles 15 et 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

## II. LA PREUVE DE LA PARTIE PLAIGNANTE

[6] Afin de faciliter la compréhension de la présente décision, ci-après la description des pièces déposées par la partie plaignante avec l'accord de la partie intimée, à savoir:

**Pièce P-1:** Attestation de titulaire de permis de Daniel Benoit (C5000)

### **Immeuble 1**

**Pièce P-2:** Index des Immeubles – Lot 2 182 185 Cadastre du Québec

**Pièce P-3:** État de renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises du Québec visant 6558011 Canada Inc. dont l'unique administrateur est A.P. (« Vendeur ») le 2 décembre 2024

**Pièce P-4:** Contrat de courtage exclusif – CCD 29196 signé par le Vendeur et l'Intimé le 10 janvier 2022

**Pièce P-5:** Déclarations du vendeur DVD 22997 signées par le Vendeur le 10 janvier 2022

**Pièce P-6:** Fiche descriptive Centris numéro 23269934

**Pièce P-7:** Promesse d'achat PAD 37596 signée par F.M. et S.M.-L. (« Promettants acheteurs ») le 25 janvier 2022 et acceptée par le Vendeur le 26 janvier à 16h40

**Pièce P-8:** Historique d'échanges de correspondance entre le courtier G.L. et l'Intimé entre le 24 janvier et le 3 février 2022

**Pièce P-9:** Échanges de courriels entre le courtier G.L. et l'Intimé entre le 26 janvier et le 11 février 2022

**Pièce P-10:** Modifications MO 39430 signées par les Promettants acheteurs et le Vendeur le 26 janvier 2022

**Pièce P-11:** Bonifications avant acceptation BO 17797 signée par les

Promettants acheteurs le 26 janvier 2022 à 15h22

**Pièce P-12:** Bonifications avant acceptation BO 17805 signée par les Promettants acheteurs le 26 janvier 2022 à 15h52 et échange de courriels entre le courtier G.L. et l'Intimé le jour même, *en liasse*

**Pièce P-13:** Rapport de transaction généré par Royal LePage Habitations le 10 février 2022, *en liasse* :

- a) Facture de rétribution datée du 25 février 2022
- b) Facture de rétribution datée du 28 février 2022

**Pièce P-14:** Acte de vente intervenu entre le Vendeur et les Promettants acheteurs le 25 février 2022

**Pièce P-15:** Courriel du courtier G.L. aux Promettants acheteurs le 25 février 2022

**Pièce P-16:** Demande d'assistance à l'OACIQ par le Promettant acheteur F.M. datée du 1er juin 2022

## **Immeuble 2**

**Pièce P-17:** Index des Immeubles – Lot 2 021 369 Cadastre du Québec

**Pièce P-18:** Contrat de courtage exclusif – CCV 39466 signé par D.D. et M.C.D. (« **Vendeurs** ») et l'Intimé le 3 mai 2022 et déclarations du vendeur DV 24994 signées par les Vendeurs le jour même, *en liasse*

**Pièce P-19:** Modifications MO 54822 signées par l'Intimé et les Vendeurs le 5 mai 2022

**Pièce P-20:** Promesse d'achat PA 80171 signée par M.F. et C.P.F. (« Promettants acheteurs 2 ») le 5 mai 2022 et acceptée par les Vendeurs le jour même

**Pièce P-21:** Vérification d'identité VI 33518 effectuée par le courtier M.O. le 3 avril 2022

**Pièce P-22:** Bonifications avant acceptation BO 53916 signée par les Promettants acheteurs 2 le 5 mai 2022

**Pièce P-23:** Demande d'assistance à l'OACIQ par G.D. datée du 16 mai 2022

**Pièce P-24:** Lettre d'acceptation de financement hypothécaire émise par Mortgage Intelligence Inc. visant les Promettants acheteurs 2 le 18 mai 2022

**Pièce P-25:** Rapport de transaction généré par Prospects le 18 mai 2022

**Pièce P-26:** Entretien entre la Plaignante et l'Intimé, le 16 octobre 2024  
- sur support informatique

**Pièce P-27:** Entretien entre la Plaignante et l'Intimé, le 9 décembre 2024 -  
sur support informatique

**Pièce P-28:** Capsule Synbad numéro 204209 intitulée « Le travail en  
équipe : lignes directrices » publiée le 21 novembre 2017

[7] Me Lyassar fait entendre comme premier témoin Gérald Larose, courtier immobilier, aujourd'hui à la retraite. Larose<sup>2</sup> relate principalement ce qui suit au Comité :

- Il exerce la profession de courtier immobilier depuis 2010 principalement dans le secteur de Repentigny;
- Le client de Larose est François Masse, lequel est intéressé par un condo inscrit par l'intimé à Repentigny pour un prix de vente de 269 000 \$;
- À ce moment, Larose n'a jamais fait de transaction avec l'intimé;
- Le 24 janvier 2022, Larose et Masse visitent le condo avec l'associé de l'intimé, M. Torres Rojas. Masse est ravi. Bref, il veut faire une promesse d'achat;
- Le 25 janvier 2022, Larose avise l'intimé que son client entend faire une promesse d'achat pour la somme de 260 000 \$<sup>3</sup>;
- Le 26 janvier 2022, à 8:09, Larose transmet le courriel suivant à l'intimé<sup>4</sup>:  
Bon matin Daniel,  
Tel que demandé, voici la PA pour ce condo.  
J'ai vu votre demande pour le notaire, y a-t-il une raison particulière? Merci à l'avance de vos informations.  
Svp m'aviser si d'autres PA s'ajoutent ce matin.  
Nous attendrons à connaître l'heure de la présentation. Bonne journée !
- Le 26 janvier 2022, à 11:11, l'adjointe de l'intimé, accuse réception de la promesse d'achat<sup>5</sup>;
- Toujours le 26 janvier 2022, mais cette fois-ci à 14:48, l'adjointe de l'intimé transmet le courriel suivant à Larose<sup>6</sup>:  
Tel que mentionné dans le courriel précédent, nous avons 2 offres.  
Merci  
Keleann, adjointe
- Sur réception de ce courriel, Larose communique avec Masse qui décide

---

2 C'est uniquement pour alléger le texte que le Comité désignera les divers intervenants au dossier par leur patronyme ou prénom et non pas pour manquer de respect ni de courtoisie envers qui que ce soit;

3 Voir la pièce P-7 et les courriels transmis par Larose à l'intimé, pièce P-8, aux pages 45 à 47;

4 Pièce P-9, à la page 49;

5 Pièce P-9, page 55;

6 Pièce P-9, page 56. Larose confirme au cours de son témoignage qu'il n'a jamais reçu *le courriel précédent*;

de faire une bonification au montant de 11 000 \$<sup>7</sup>;

- À 15:19, le 26 janvier 2022, Larose écrit le courriel<sup>8</sup> suivant à l'intimé :

Bonjour Daniel, étant donné que vous avez 2 PA, mon client va bonifier. J'attends leur signature. merci . Je serai en réunion de 15:25 à 17:00 cet après-midi mais possible de répondre pour qq minutes.
- Aux alentours de cette séquence, Larose dit recevoir un appel téléphonique de l'intimé. Selon Larose, l'intimé lui dit de bonifier un peu plus pour réaliser la transaction. À ce sujet, Larose jugeait le comportement de l'intimé étrange, car il était favorisé par ce dernier dans une situation d'offres multiples;
- À 15:35, Larose fait parvenir le formulaire de bonification BO 177979 à l'intimé. La bonification est fixée à 271 000 \$ et Larose écrit ce qui suit dans son courriel de transmission<sup>10</sup> à l'intimé:

Voici la BO mais mon (client) va se raviser pour peut-être monter plus. Je vous reviens sous peu.
- Par la suite, Masse bonifie une deuxième fois en rajoutant 2 000 \$ pour une bonification totale de 13 000 \$<sup>11</sup> et la promesse d'achat est finalement acceptée après les deux bonifications;
- Lorsque la vente a été notariée, Masse a demandé au vendeur s'il y avait offres multiples dans le cadre de la transaction. Le vendeur lui a répondu par la négative.

[8] Contre-interrogé par Me Fortier, Larose rajoute notamment ce qui suit:

- Avec un peu de difficulté, il se rappelle finalement d'avoir eu une conversation téléphonique avec l'intimé, suite à la transmission de la promesse d'achat, soit dans l'avant-midi du 26 janvier 2022;
- À ce moment, Larose se souvient d'avoir discuté de la demande de modification sollicitée par le vendeur au sujet du notaire instrumentant;
- Larose n'a cependant pas de souvenir si lors de cette conversation, l'intimé lui aurait dit que son client était ferme sur le prix de vente demandé de 269 000 \$;
- Ensuite, Larose exprime l'avis que peu importe le prix demandé, l'acheteur est libre d'offrir le montant qu'il souhaite;
- Après, Larose nie que l'intimé lui aurait dit que le vendeur était ferme sur le prix demandé;
- Cependant, selon Larose, l'acheteur Masse était également inflexible sur

---

7 Voir la pièce P-11;

8 Pièce P-8, à la page 45;

9 Voir la pièce P-11;

10 Pièce P-9, page 59;

11 Pièce P-12;

sa proposition de 260 000 \$;

- En somme, Larose est catégorique, dans l'avant-midi du 26 janvier 2022, l'intimé ne lui a jamais dit de bonifier sa promesse d'achat;
- Fait important, selon le témoignage de Larose, dans l'après-midi du 26 janvier 2022, l'intimé communique avec lui par téléphone et l'informe alors qu'il y a une deuxième offre d'achat pour le condo;
- Au même moment, l'intimé invite Larose à bonifier son offre d'achat;
- Ce n'est que plus tard dans l'après-midi qu'il reçoit le courriel de l'adjointe de l'intimé (P-9, page 57) l'informant d'une deuxième promesse d'achat;
- Enfin, l'intimé communique par téléphone une troisième fois avec lui afin de lui dire de bonifier un peu plus pour finaliser la transaction. À ce sujet, Larose considère qu'il est en quelque sorte privilégié par l'intimé.

[9] Questionné par le vice-président du Comité sur cette dernière question, à savoir s'il s'est senti privilégié par l'intimé, Larose répond qu'il ne s'est pas senti privilégié parce qu'il ne se trouvait pas en situation d'offres multiples. En somme, même si l'intimé venait de lui dire qu'il y avait une autre promesse d'achat, il ne le croyait pas.

[10] Le second témoin de la partie plaignante est l'un des acheteurs du condo, soit François Masse. Masse nous relate les faits suivants :

- Il a fait l'achat du condo pour aider son fils. Il considérait qu'il s'agissait d'un bon investissement pour lui et son fils;
- Il est d'avis que Larose est un courtier professionnel et consciencieux;
- Il a suivi les recommandations de Larose et il voulait bonifier sa promesse d'achat.

[11] Me Lyassar fait entendre comme prochain témoin Keleann Décarie, soit l'adjointe de l'intimé à l'époque des faits en litige.

[12] Elle déclare ce qui suit :

- Au moment des faits, elle agissait à titre d'adjointe administrative pour le compte de l'intimé;
- L'une de ses responsabilités était de s'assurer du suivi des dossiers;
- En 2022, elle confirme que l'intimé était très occupé. Bref, selon ses dires, elle travaillait *non-stop*;
- Elle répondait aux courriels envoyés à l'intimé et elle avait l'autorisation d'informer les courtiers immobiliers s'il y avait plusieurs offres sur une propriété;
- Quant à la présente affaire, elle se souvient que la promesse d'achat était pour un montant plus bas que le prix demandé;

- Relativement à son courriel (P-9, page 55) où elle écrit: *Tel que mentionné dans le courriel précédent, nous avons 2 offres*, elle reconnaît qu'il n'y a pas de courriel antérieur et elle est d'opinion qu'elle a fait une erreur, enfin, qu'elle s'est trompée;
- Bref, il n'y avait qu'une seule offre d'achat pour le condo, celle de Larose. Il s'agit tout simplement d'une erreur.

[13] Contre-interrogée, l'adjointe de l'intimé ajoutera notamment ce qui suit :

- Relativement à son courriel dans lequel elle informe Larose qu'il y a deux promesses d'achat, elle a réalisé qu'elle avait fait une erreur lorsque l'OACIQ a communiqué avec elle pour obtenir sa version de l'incident;
- À son avis, jamais l'intimé n'aurait créé une fausse promesse d'achat.

[14] La syndique adjointe Catherine Pomet est le prochain témoin.

[15] Voici un résumé de sa déposition :

- Questionnée au sujet de son entrevue avec l'intimé en date du 16 octobre 2024, relativement au contrat de courtage P-18 qui vise l'immeuble 2, la procureure veut savoir quelles sont les informations qu'il révèle à son équipe relativement à ce contrat de courtage avec les Drapeau;
- La syndique déclare que l'intimé lui a affirmé qu'il avait pris des photos de l'immeuble 2 et qu'il avait partagé celles-ci avec son équipe le lendemain de la signature du contrat;
- Lors de son interrogatoire de l'intimé, la syndique adjointe considère que l'inscription P-18 est un « *pocket listing* » et questionne l'intimé à ce sujet;
- Selon la syndique adjointe, l'intimé lui dit qu'il ne connaît pas cette expression et qualifie plutôt l'immeuble 2 d'une « *inscription-vente* ».

[16] En contre-interrogatoire, Me Fortier demande l'écoute de certains extraits de la pièce P-26<sup>12</sup>, soit l'enregistrement de la rencontre du 16 octobre 2024 entre l'intimé et la syndique adjointe déposé en preuve de consentement.

[17] En résumé, ces extraits concernent l'immeuble 2 des Drapeau, situé sur la rue Panama. L'intimé discute avec son équipe du fait que cet immeuble pouvait être intéressant pour des acheteurs qu'il connaissait bien, soit les Ferrari.

[18] D'ailleurs, l'intimé a informé le courtier de son équipe Mathieu Ouellette qu'il s'agissait d'une propriété qui pouvait très bien captiver les Ferrari.

[19] Plus tard au cours de l'entrevue<sup>13</sup>, l'intimé affirme qu'il connaît l'expression *pocket listing*, qu'il traduit par l'expression *inscription-vente* et concède à la syndique qu'en date

---

12 À partir de la minute 1:03:50 à 1:07:00 et de la minute 1:16:36 à 1:19:54;

13 À partir de la minute 1:18:15 jusqu'à la minute 1:18:40;

du 4 mai 2022, l'immeuble 2 de la rue Panama, est bel et bien un *pocket listing*.

[20] Me Fortier demande à la syndique adjointe si l'intimé fut avisé de son droit d'être assisté d'un avocat lors de l'entrevue du 16 octobre 2024. Elle répond par la négative.

[21] L'audition sur culpabilité se poursuit le 11 décembre 2025.

[22] Rappelons que le 3 mai 2022, l'intimé signe un contrat de courtage (P-18) pour la vente de la maison des Drapeau, sise sur la rue Panama, à Mascouche. Dans la clause D14 de la déclaration du vendeur, il est stipulé que: « *Les visites débuteront le 12/13/14 mai 2022 – Présentations des promesses d'achat le 17 mai. 2022* ». Les Drapeau ont requis cette inscription puisqu'il voulait que leur fils Gaétan, alors à l'extérieur du pays, soit présent lors de la présentation des promesses d'achat.

[23] Le prochain témoin de la partie plaignante est Mathieu Ouellette, courtier immobilier de l'équipe de l'intimé.

- En 2002, Ouellette est courtier immobilier. Il fait partie de l'équipe de l'intimé. Il représente des acheteurs et fait aussi de la prospection de clients;
- Les courtiers de l'équipe de l'intimé se rencontraient plusieurs fois par semaine;
- Ouellette représentait les Ferrari qui avaient fait plusieurs promesses d'achat, mais sans succès. Leurs offres étaient trop basses et il y avait de la surenchère;
- Le ou vers le 3 mai, l'intimé l'informe qu'il vient tout juste d'inscrire la propriété des Drapeau sur la rue Panama;
- L'intimé lui dit que cette maison pourrait être intéressante pour les acheteurs Ferrari qu'il représente;
- Les Ferrari avaient un piano à queue et le salon de la maison des drapeaux était suffisamment grand pour l'accueillir;
- Ouellette fait sa propre analyse des comparables;
- Une visite avec les Ferrari a lieu le 4 mai 2022<sup>14</sup>;
- Les Ferrari sont enchantés. Ils veulent faire une promesse d'achat;
- Ouellette affirme qu'il n'était pas au courant du prix demandé dans le contrat de courtage de l'intimé;
- Le 5 mai 2022, les Ferrari offrent 560 000 \$ et l'offre est acceptée le jour même.

[24] Contre-interrogé par Me Fortier, Ouellette explique qu'il ne détenait que des informations de bases et sommaires sur la propriété puisque la fiche Centris n'avait pas encore été exécutée.

---

14 Voir la pièce P-20;

[25] Ouellette explique aussi qu'à l'époque, les comparables n'étaient pas réellement fiables, compte tenu du marché. Bref, les prix changeaient chaque semaine.

[26] Ouellette affirme qu'il n'a pas vu le contrat de courtage P-18.

[27] À son arrivée sur les lieux, il se rappelle d'avoir placé une pancarte sur le terrain de la propriété à la demande de l'intimé et il n'a aucun souvenir de l'avoir enlevée après la visite. Quant au piano à queue, Ouellette confirme que le salon pouvait effectivement recevoir l'instrument.

[28] Ouellette a quitté l'équipe de l'intimé au mois de janvier 2023.

[29] Le prochain témoin est Gaétan Drapeau. Gaétan est le fils des propriétaires vendeurs de la maison de la rue Panama.

[30] Selon le témoin, la décision de vendre la maison s'est faite de façon précipitée puisqu'il était en vacances à l'extérieur du pays lorsque tout s'est concrétisé. Bref, sa sœur et lui n'ont pas été consultés avant la mise en vente.

[31] Au moment de la vente, ses parents étaient tous deux âgés de plus de 80 ans. Son père était lucide, mais sa mère avait certains troubles cognitifs. Cependant, à l'époque, sa mère était toujours apte à prendre des décisions.

[32] Lorsqu'il revient au pays en date du 9 mai 2022, la maison est vendue. Il constate par ailleurs que tout s'est passé très vite, que les dates de visites n'ont pas été respectées et que la propriété n'a pas été diffusée sur Centris.

[33] Gaétan décide donc d'aller rencontrer l'intimé. D'une part, il trouve que l'intimé adopte une attitude hautaine envers lui. D'autre part, l'intimé est d'avis que tout est parfait même s'il n'a pas respecté le contrat de courtage qu'il a signé.

[34] Fait important, ses parents n'avaient pas trouvé un autre endroit pour se loger. Cette situation leur a occasionné beaucoup de stress. Heureusement, ils ont finalement trouvé un logement avec des services en temps utile.

[35] Au cours de son témoignage, Gaétan discute de sa demande d'assistance P-23 du 16 mai 2022, laquelle se lit comme suit:

#### **Détails des faits**

Les propriétaires ont mis la maison à vendre le 3 mai 2022. Selon le contrat, le courtier indique qu'il installera une pancarte à vendre et affichera sur Centris la maison à vendre. Il avait mentionné aux propriétaires qu'il planifierait une journée, soit le 14 ou le 15 mai pour faire une visite libre. Cependant, le 4 mai, il se présente à la maison des propriétaires avec un acheteur potentiel, procède à la visite et il installe sa pancarte. Dès la visite terminée, il retire ladite pancarte. Le 5 mai, le vendeur reçoit une offre d'achat

et l'accepte. Le courtier n'affiche pas la propriété sur Centris, tel que stipulé audit contrat et mentionne aux propriétaires actuels que la vente a été effectuée de façon exclusive, que c'est pour cette raison qu'il a retiré sa pancarte et qu'il n'a pas affiché sur Centris, bien que le tout soit en processus au niveau de l'acceptation du financement auprès d'une institution. Donc, à proprement dit, la vente n'est pas conclue.

### III. LA PREUVE DE LA PARTIE INTIMÉE

[36] Le premier témoin en défense est Denis Drapeau, soit le vendeur de la propriété qui a fait affaire avec l'intimé. Son témoignage peut être résumé comme suit:

- La propriété sur Panama a été acquise le 13 mai 2015;
- Denis ne se souvient pas des rénovations qu'il a faites à l'immeuble;
- À l'aide de la section D14 de la déclaration du vendeur, il se remémore plusieurs travaux qu'il a effectués au cours des années;
- L'intimé lui a dit qu'il pouvait avoir 595 000 \$ pour sa maison;
- Quant à la date de prise de possession des acheteurs, elle est fixée au 1<sup>er</sup> juillet 2022 par l'intimé;
- Fait important, selon Denis, l'intimé lui affirme lors de leur rencontre qu'il a déjà un client pour sa maison et que ce client la veut pour le 1<sup>er</sup> juillet 2022;
- Denis n'est pas du tout content des services de l'intimé et il est d'avis que l'intimé n'a absolument rien fait;
- Quant à la déclaration du vendeur, il n'a pas eu le temps de la lire, l'intimé le pressant d'y apposer ses initiales et de signer;
- Le 4 mai 2022, un courtier s'est présenté avec des acheteurs. Il a mis une pancarte sur le terrain et une fois la visite conclue, il a quitté en retirant la pancarte;
- C'est le 3 mai 2022 que l'intimé l'a avisé qu'une visite aurait lieu le lendemain, soit le 4 mai 2022;
- L'intimé ne lui a jamais dit de faire de contre-proposition à l'offre des Ferrari au montant de 560 000 \$, il lui a dit « c'est ça que tu vas avoir »;
- Denis ne se souvient pas du tout du formulaire de modifications P-19 par lequel il renonce à Centris, accepte la visite du 4 mai 2022 et la promesse d'achat qui s'en suit;
- Son fils était d'avis que le courtier avait profité de son âge puisque l'affaire s'était conclue beaucoup trop rapidement. Bref, qu'il s'était fait avoir.

[37] L'intimé témoigne pour sa défense. Il déclare sous serment particulièrement ce qui suit :

- Il est courtier immobilier depuis janvier 1998;

- En 2022, il exerce la profession avec son adjointe Keleann Décarie, son partenaire Erasmo Torres, Andrée-Anne Martin et Mathieu Ouellette;
- Quant au nombre de transactions qu'il exécute dans une année, l'intimé précise 140, 150 et exceptionnellement 175 transactions;
- Les tâches de Keleann sont nombreuses, notamment: prendre les messages le matin à son arrivée au bureau, répondre aux courriels reçus la soirée précédente jusqu'au matin, imprimer les promesses d'achat reçues et les placer dans les dossiers, aviser les courtiers collaborateurs de la réception de promesses d'achat, répondre au téléphone, prendre les messages afin que l'intimé puisse rappeler les clients, procéder à l'ouverture du dossier suite à la signature d'un contrat de courtage, documenter le dossier, commander le certificat de localisation, organiser les séances photos, etc. ;
- Quant à Torres, il s'occupe de tout ce qui concerne les acheteurs avec Martin et Ouellette;
- De son côté, l'intimé confirme qu'il s'occupe uniquement des vendeurs et qu'il fait aussi de la sollicitation;
- Quant au partage de l'information avec les membres de l'équipe, l'intimé déclare que lors de l'inscription d'une nouvelle propriété, il remettait le dossier sur le bureau de travail de Keleann et fréquemment à l'heure du dîner chacun des membres de l'équipe partageait des informations sur leurs activités;
- Quant à l'intimé, il partageait des informations au sujet de ses nouvelles inscriptions régulièrement avec les membres de son équipe;
- Sur le chef 1, à la demande de son procureur, l'intimé commente chacune des pièces P-4, P-5 et P-6;
- L'intimé n'est pas familier avec ces derniers documents puisqu'il n'a pas participé à la rédaction de ceux-ci;
- C'est plutôt Andrée-Anne et Keleann qui ont collaboré à la préparation des documents;
- Questionné sur le courriel de Larose reproduit à la pièce P-9, page 49, l'intimé nous en fait la lecture et rajoute *j'ai sûrement lu ce message-là*;
- Questionné quant aux courriels de Larose reproduits à P-9, aux pages 46 et 47, l'intimé explique que c'est uniquement à partir du départ de Keleann du bureau à vers 16:30 ou 17:00 qu'il répond aux courriels qui lui sont transmis;
- Donc, sur cette base, l'intimé est en mesure de confirmer qu'il est celui qui a répondu à 21:46 et 22:07 au courriel de Larose transmis à 20:54 (P-9, page 46);
- Le lendemain, vers 8:30-8:45, Larose communique par téléphone avec l'intimé. Larose lui fait part des grandes lignes de la promesse d'achat. Larose lui demande pourquoi le vendeur veut son propre notaire et l'intimé veut savoir pourquoi son montant est si bas et informe Larose que le prix de son vendeur est ferme;
- À 10:36 (P-9, page45), Larose écrit à l'intimé afin de l'informer qu'il lui fait parvenir un formulaire de modifications pour la question du notaire;

- À 14h29, Larose écrit: « Bonjour Daniel, Comme promis, voir la MO pour le notaire du vendeur à votre demande dans votre courriel. Sommes-nous la seule PA? Relativement à ce courriel, son procureur lui demande : Pourquoi Larose vous demande si nous sommes la seule PA? À cette question précise, l'intimé déclare qu'à partir de ce moment il n'a pas eu d'autres contacts ou autres nouvelles de Larose;
- L'intimé nous explique qu'à partir de 10:36 c'est son adjointe Kelleann qui s'occupe de traiter tous ses Immocontacts. Entre le moment où son adjointe entre au bureau et le moment où elle quitte, il ne prend pas connaissance des courriels et Immocontacts qui lui sont transmis. Bref, durant cette période, soit pratiquement toute la journée ouvrable, toutes les communications qui lui sont adressées sont gérées exclusivement par son adjointe;
- Questionné sur la pièce P-9, page 58, soit un courriel de 14:43 par lequel Keleann demande à Larose *si ses clients vont bonifier*, l'intimé affirme qu'il a donné instruction à son adjointe de transmettre cette demande;
- À cette demande de bonification, Larose répond à 14:48: « *Combien de PA avez-vous en main?* »<sup>15</sup>;
- À 14:48, Keleann répond à Larose: « *Tel que mentionné dans le courriel précédent, nous avons 2 offres* »;
- Questionné par son procureur, l'intimé affirme « *je n'ai jamais vu cet écrit passer* ». À cette heure de la journée, cette tâche est déléguée par l'intimé à son adjointe Keleann;
- Bien plus, l'intimé a vu ce courriel pour la première fois beaucoup plus tard dans le cadre d'une demande d'information de l'OACIQ;
- Au cours de son témoignage, l'intimé y voit seulement *une erreur de frappe*. Mais au moment des faits, c'est-à-dire à l'époque, il n'a eu aucune connaissance de la transmission de cet écrit;
- Fait important, l'intimé nie la version de Larose. Il ne lui aurait jamais dit lors d'une conversation téléphonique qu'il y avait 2 offres d'achat sur la propriété;
- Quant à l'Immocontact D-2 de Larose à 15:19 en date du 26 janvier 2022 (pages 17 et 18), l'intimé ne l'a pas vu non plus parce qu'il ne prend pas connaissance de ses Immocontact à cette heure de la journée. Autrement dit, l'intimé ne prend jamais connaissance des courriels et Immocontacts qui lui sont adressés durant le jour, notamment par les courtiers collaborateurs, cette tâche étant déléguée à Keleann;
- Pourtant cet Immocontact prévoit: « *Bonjour Daniel, étant donné que vous avez 2 PA, mon client va bonifier. J'attends leur signature. Merci. Je serai en réunion de 15:25 à 17:00 cet après-midi mais possible de répondre pour qq minutes.* »;

---

15 La preuve documentaire (P-8 et P-9) fait voir que Larose demande à plusieurs reprises à l'intimé s'il y a une autre promesse d'achat. Jamais l'intimé n'a pris le temps de lui répondre;

- Quant à la pièce D-1, l'intimé affirme qu'il s'agit de ses Immocontacts considérant l'heure et les fautes d'orthographe;
- Questionné sur la pièce D-3, il s'agit de sa version des faits qu'il transmet à l'OACIQ au mois de novembre 2022 relativement à une réclamation au FICI. C'est à ce moment, en révisant les communications au dossier, qu'il réalise que Keleann a fait une erreur. À la demande de son procureur, l'intimé nous fait la lecture de sa version des faits;
- Bref, l'intimé soutient qu'il s'agit d'une erreur de son adjointe;
- Ensuite, l'intimé est questionné sur la pièce D-4, soit un reçu-quittance et transaction obtenue auprès de Masse et de son fils, suite au paiement d'une somme de 4 000 \$ par l'intimé à ces derniers;
- Sur les chefs 2 et 3 qui concernent l'immeuble de la rue Panama, l'intimé est questionné sur son contrat de courtage déposé sous la cote P-18;
- Dans un premier temps, il prend les renseignements au téléphone auprès de Denis et par la suite il prend un rendez-vous avec lui à la maison;
- Lors du rendez-vous, il lui donne toutes les explications utiles et nécessaires avec les comparables, etc.;
- Selon l'intimé, c'est Denis qui a fixé le prix de vente à 595 000 \$;
- Quant à lui, la valeur de la propriété se situait plutôt aux alentours de 550 000 \$ - 560 000 \$;
- À la question : Quelles sont les informations que vous partagez avec Ouellette? L'intimé déclare l'adresse, le prix demandé, les taxes municipales et scolaires;
- Considérant que son contrat de courtage prévoit une mise en marché sur Centris et qu'il est stipulé à la clause 6.2 que: *L'AGENCE ou le COURTIER ne pourra débiter la mise en marché et effectuer les actes prévus au présent contrat que lorsque l'IMMEUBLE sera inscrit à ces services, à moins d'instructions écrites de la part du VENDEUR*, il communique par téléphone avec Denis pour lui dire qu'il a un client qui est intéressé. L'intimé fait donc une demande de visite à Denis et celui-ci n'a pas d'objection<sup>16</sup>.
- La visite par les Ferrari a lieu le 4 mai 2022 et le lendemain, Denis et sa conjointe acceptent la promesse d'achat P-20;
- L'intimé prend bien soin de préparer le formulaire de modifications P-19 afin d'obtenir une renonciation de son obligation de diffuser l'immeuble sur Centris et d'autoriser rétroactivement la visite du 4 mai 2022, et ce, même s'il n'a jamais eu l'intention de le faire.

[38] Au cours du contre-interrogatoire de Me Lyassar, l'intimé est questionné entre autres sujets sur le formulaire de modifications déposé sous la cote P-19.

---

<sup>16</sup> Ce qui explique pourquoi l'intimé admet au cours de son entrevue avec la syndique adjointe Catherine Pomett que cette inscription est un *pocket listing*;

[39] Or, il est manifeste des échanges entre la procureure et l'intimé que ce dernier n'a pas respecté les termes et conditions de son contrat de courtage vente et qu'il a fait signer les formulaires de modifications uniquement pour couvrir son défaut flagrant d'honorer ses obligations légales et déontologiques.

#### IV. ANALYSE ET MOTIF

[40] Les chefs d'accusation de la plainte modifiée font référence aux articles suivants du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*<sup>17</sup>.

[41] Ces dispositions stipulent :

Art. 15. Le titulaire de permis doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable à toutes les parties à une transaction.

Il ne peut faire aucune représentation allant à l'encontre de la partie qu'il représente. Il ne peut divulguer d'information confidentielle ou stratégique concernant cette partie ou la transaction envisagée, sauf autorisation écrite de cette dernière.

Art. 44. Le titulaire de permis doit, lorsque la partie qu'il représente désire avoir recours à un service de diffusion d'information concernant un immeuble, inscrire l'immeuble à ce service au moment d'en débiter la mise en marché et d'effectuer les actes prévus au contrat de courtage immobilier.

Art. 62. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit exercer ses activités avec prudence, diligence et compétence, et faire preuve de probité, de courtoisie et d'esprit de collaboration. Il ne doit commettre aucun acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession.

Le courtier ou le dirigeant d'agence doit aussi maintenir de saines pratiques.

Art. 69. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit participer à aucun acte ou pratique, en matière immobilière, qui puisse être illégal ou qui puisse porter préjudice au public ou à la profession.

Art. 90. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit ni abuser de la bonne foi d'un autre titulaire d'un permis, ni user de procédés déloyaux envers celui-ci, ni chercher à obtenir un avantage indu sur lui. Il doit notamment s'abstenir de représenter faussement qu'il détient un contrat de courtage immobilier, qu'un contrat de courtage immobilier lui a été confié en exclusivité ou qu'un immeuble n'est pas disponible pour fins de visite.

(Le Comité souligne)

##### i. LE FARDEAU DE LA PREUVE

[42] Le fardeau de preuve qui repose sur la partie plaignante requiert une preuve claire

---

17 RLRQ, c. C-73.2, r.1;

et convaincante. Autrement dit, le Comité ne peut se satisfaire d'une preuve approximative et peu convaincante pour déclarer un courtier immobilier coupable d'une infraction.

[43] Dans l'arrêt *Bisson c. Lapointe*<sup>18</sup>, la Cour d'appel décide que la preuve doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités.

[44] Afin de juger si la partie plaignante rencontre son fardeau de preuve, le Conseil doit également considérer l'arrêt de la Cour d'appel dans *Tremblay c. Dionne*<sup>19</sup>, soulignant que les éléments essentiels d'un chef d'accusation ne sont pas définis par son libellé, mais par les dispositions du code de déontologie ou des règlements que le courtier immobilier est tenu de respecter.

## ii. LA FAUTE DÉONTOLOGIQUE

[45] Comme le souligne la Cour d'appel dans l'arrêt précité *Tremblay c. Dionne*, la faute déontologique s'analyse comme la violation de principes de moralité et d'éthique propres à un milieu et issus de l'usage et de traditions.

[46] Or, pour constituer une faute déontologique, le comportement reproché au professionnel doit revêtir une certaine gravité<sup>20</sup>.

[47] Ainsi donc, une faute disciplinaire correspond à un manquement aux règles de la morale et de l'éthique. Il en résulte qu'un comportement est considéré comme déontologiquement fautif s'il dépasse un certain degré de gravité par rapport au comportement acceptable.

## iii. L'ÉVALUATION DE LA CRÉDIBILITÉ

[48] Comme l'explique la Cour d'appel dans *J.R. c. R.*<sup>21</sup>, les notions de crédibilité et de fiabilité sont distinctes :

[49] Comme le soutient l'appelant, les notions de fiabilité et de crédibilité sont distinctes. La fiabilité a trait à la valeur d'une déclaration faite par un témoin alors que la crédibilité se réfère à la personne. Mon collègue, le juge François Doyon, expose fort bien la différence qu'on doit faire entre ces concepts:

La crédibilité se réfère à la personne et à ses caractéristiques, par exemple son honnêteté, qui peuvent se manifester dans son comportement. L'on parlera donc de la crédibilité du témoin.

La fiabilité se réfère plutôt à la valeur du récit relaté par le témoin. L'on parlera de la fiabilité de son témoignage, autrement dit d'un témoignage digne de

---

18 2016 QCCA 1078, au paragraphe 67;

19 *Tremblay c. Dionne*, 2006 QCCA 1441 (CanLII);

20 *Gruszczynski c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2016 QCTP 143 (CanLII);

21 2006 QCCA 719;

confiance.

Ainsi, il est bien connu que le témoin crédible peut honnêtement croire que sa version des faits est véridique, alors qu'il n'en est rien et ce, tout simplement parce qu'il se trompe; la crédibilité du témoin ne rend donc pas nécessairement son récit fiable.

[50] Une personne crédible peut donc faire une déclaration non fiable.

(Le Comité souligne)

[49] La Cour suprême du Canada nous rappelle également qu'il y a lieu de tenir compte de l'ensemble de la preuve, le tribunal devant être vigilant et à l'affût des contradictions, des hésitations et des circonstances qui se dégagent de l'ensemble de la preuve<sup>22</sup>.

[50] Il y a lieu de reproduire ci-après le raisonnement du juge Cournoyer dans l'arrêt *Foomani c. R.*<sup>23</sup>:

[72] Cela dit, comme l'explique le juge Proulx dans l'arrêt *Cendras* : « [a] ucun texte de loi n'établit pour les juges [des faits] les critères qui servent à évaluer la crédibilité d'un témoin ».

[73] Plusieurs facteurs pertinents à l'évaluation de la crédibilité et de la fiabilité des témoins peuvent être dégagés de la jurisprudence et de la doctrine : 1) l'intégrité générale et l'intelligence du témoin ; 2) sa capacité d'observation ; 3) sa capacité de communiquer ; 4) la fidélité de la mémoire ; 5) l'exactitude de sa déposition ; 6) sa volonté de dire la vérité de bonne foi ; 7) sa sincérité, sa franchise, ses préjugés ; 8) l'intérêt du témoin ; 9) le caractère évasif ou les réticences de son témoignage ; 10) le comportement du témoin avec la prudence requise ; 11) la compatibilité du témoignage avec l'ensemble de la preuve, y compris la preuve confirmative ; 12) l'existence de contradictions avec les autres témoignages et les éléments de preuve ; 13) la plausibilité du témoignage ; 14) la cohérence intrinsèque du témoignage.

[74] Bien évidemment, ces facteurs ne sont pas exhaustifs.

[51] Cela étant dit, un témoignage peut contenir certaines inexactitudes sans pour autant perdre toute sa valeur<sup>24</sup>.

[52] Est-ce que Larose est un témoin crédible? Est-ce que son témoignage sur l'admission de l'intimé qu'il y a une deuxième promesse d'achat est fiable?

[53] À notre avis, Larose est un témoin crédible. L'ensemble de sa version est confirmé par la preuve documentaire. Cependant, la déclaration incriminante que l'intimé lui aurait faite, en lui affirmant l'existence d'une autre promesse d'achat au téléphone, n'est pas corroborée par aucun autre élément de preuve documentaire. Nous reviendrons sur

---

22 *Stoneham et Tewkesbury c. Ouellet*, 1979 CanLII 15 (CSC), [1979] 2 RCS 172;

23 2023 QCCA 232 (CanLII);

24 *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*, 2018 QCCA 129;

question plus loin.

[54] Quant à l'intimé, son témoignage est-il fiable?

[55] Sur le chef 1, la preuve prépondérante se trouve essentiellement dans la preuve documentaire, particulièrement les échanges de courriels et d'Immocontacts. Elle ne met pas en cause sérieusement la crédibilité de l'intimé ni de Larose.

[56] Sur les chefs 2 et 3, le récit de l'intimé n'est pas conforme à l'ensemble de la preuve administrée. De surcroît, le Comité estime que la version de l'intimé n'est pas fiable parce qu'elle est contradictoire. D'un côté, il reconnaît que son inscription est un *pocket listing* et de l'autre, il tente de nous convaincre que Denis a fait une transaction conforme aux règles de l'art, alors que ses véritables clients étaient les Ferrari. Bref, le Comité ne le croit pas.

[57] Alors que le témoignage du vendeur Denis est crédible et corroboré par l'ensemble de la preuve, le *patinage* de l'intimé lors de son témoignage jette un doute insurmontable sur la véracité de son récit.

[58] Il y a lieu maintenant d'analyser la preuve sur chacun des chefs.

#### **iv. LE CHEF NO 1**

[59] Ce chef vise le condo situé à Repentigny.

[60] Relativement à ce chef, qu'est-ce que la preuve prépondérante administrée par les parties révèle?

[61] Contre-interrogé, Larose nous dit que l'intimé lui a dit au cours d'une conversation téléphonique que la propriété faisait l'objet d'une deuxième promesse d'achat. L'intimé nie cette affirmation de Larose.

#### **L'analyse des faits**

[62] Il y a la pièce D-2, aux pages 17 et 18, lorsque Larose écrit à l'intimé par Immocontact le 26 janvier à 15:19 :

Bonjour Daniel, étant donné que vous avez 2 PA, mon client va bonifier.  
J'attends leur signature. Merci. Je serai en réunion de 15:25 à 17:00 cet  
après-midi mais possible de répondre pour qq minutes.

[63] Cependant, cet Immocontact résulte peut-être du courriel transmis par Keleaan à 14:48 dans lequel elle écrit:

Tel que mentionné dans le courriel précédent, nous avons 2 offres.

[64] Comment savoir?

[65] Mais comment se fait-il par ailleurs que lors de son témoignage en chef, Larose ne divulgue pas ce que l'intimé lui dit au cours de cet entretien téléphonique d'une grande importance, soit qu'il existe effectivement 2 offres sur la propriété?

[66] Alors, pourquoi attendre en contre-interrogatoire pour sortir cette admission fulgurante? À notre avis, il est vraisemblable que Larose se trompe lorsqu'il déclare que l'intimé lui a dit qu'il y avait une deuxième promesse d'achat. Comme le procureur de l'intimé l'a souligné au cours de sa plaidoirie, Larose ne ment pas, il se trompe. Son témoignage reste donc fiable sur les autres éléments de la preuve.

[67] Quoi qu'il en soit, le Comité ne peut pas passer sous silence le comportement de l'intimé qui se rend indisponible chaque jour pour répondre aux courriels et Immocontacts qu'il reçoit entre 9:30 et 16:30.

[68] Il ne s'agit pas seulement d'un manquement évident à son devoir de collaboration, mais également un comportement défaillant et dénué d'intégrité. Pour tout dire, l'intimé ne fait pas preuve d'une disponibilité raisonnable.

[69] Mais cela va encore plus loin. Non seulement il ne lit pas les messages qui lui sont envoyés en temps réel, mais il ne les examine même pas dans les heures qui suivent, ce qui lui permettrait de vérifier qu'il n'y a pas eu d'erreurs, de malentendus ou de confusion dans l'une de ses transactions.

[70] Au cours de son témoignage, l'intimé a déclaré que son adjointe Keleann était autorisée à répondre en son nom aux courtiers collaborateurs notamment sur la question à savoir combien il peut y avoir de promesses d'achat sur l'une de ses inscriptions.

[71] La preuve en l'espèce établie sans conteste que le courriel P-9, page 56 (ci-après le « courriel en litige »), dans lequel Keleann informe Larose qu'il y a deux offres est un acte que l'intimé a délégué à un employé sous sa supervision.

[72] L'intimé plaide que la partie plaignante ne s'est pas déchargée de son fardeau de preuve au motif qu'il ne savait pas que son adjointe avait fait parvenir le courriel en litige à Larose.

[73] En somme, il invoque comme moyen de défense l'erreur ou la faute de son adjointe.

### **La réglementation et le droit applicable**

[74] La preuve établie que l'intimé est grossièrement négligent dans l'exercice de ses activités de courtage et comme nous le verrons plus loin, qu'il ferme les yeux.

[75] Tout d'abord, l'article 70 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* prévoit:

**Art. 70. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit prendre tous les moyens raisonnables pour faire en sorte que les personnes qui sont à son**

**emploi ou autorisées à agir pour lui respectent** les dispositions de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) **et des règlements pris conformément à celle-ci.**

(Le Comité souligne)

[76] Or, la preuve est muette sur les moyens raisonnables mis en place par l'intimé pour s'assurer que son adjointe respecte la *Loi sur les courtage immobilier* et le *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers*.

[77] Ensuite, l'article 77 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* stipule ce qui suit:

Art. 77. **Le courtier** ou le dirigeant d'agence **doit faire preuve d'une disponibilité raisonnable**. À défaut, il doit désigner un autre titulaire de permis pour le remplacer et prendre les mesures nécessaires pour que toutes les communications qui lui sont adressées soient traitées en son absence et que le suivi des dossiers soit effectué.

(Le Comité souligne)

[78] D'abord, il est manifeste du témoignage de l'intimé qu'il ne fait aucunement preuve d'une disponibilité raisonnable, puisqu'entre 9:00 et 16:30 ou 17:00, il choisit consciemment de ne pas traiter les communications qui lui sont transmises.

[79] Ensuite, toute la journée, l'intimé se fait remplacer par son adjointe, qui n'est pas titulaire d'un permis de courtage immobilier, et c'est elle qui traite ses communications et qui fait le suivi de ses dossiers.

[80] Bref, l'intimé a agi en violation flagrante des articles 70 et 77 du *Règlement*, soit des dispositions impératives, prohibitives et d'ordre public qui visent à protéger le public en s'assurant que les services rendus le soient par des personnes autorisées et compétentes<sup>25</sup>.

[81] Cela étant dit, la défense de l'intimé par laquelle il blâme son adjointe est manifestement mal fondée, voir même frivole<sup>26</sup>. Elle est donc entièrement rejetée.

[82] En effet, en vertu de l'arrêt *Chauvin c. Beaucage*<sup>27</sup>, un professionnel peut être déclaré d'un manquement déontologique lorsqu'il délègue un acte à un employé sous sa supervision. Il s'agit de la théorie de *l'alter ego*, laquelle s'applique en droit disciplinaire.

[83] Lorsqu'il est poursuivi en déontologie, le professionnel peut se défendre en invoquant la diligence raisonnable, c'est-à-dire en prouvant qu'il a pris toutes les mesures

---

25 *Paupé v. Gauvin*, 1953 CanLII 65 (SCC), [1954] SCR 15;

26 *OACIQ c. Berke*, 2017 CanLII 82872 (QC OACIQ), *Jacques c. Brunet*, 2015 QCCQ 13173 (CanLII), *Belzil c. Cayer*, 2017 QCCQ 926 (CanLII), paragr. 62, *OACIQ c. Audibert*, 2017 CanLII 82869 (QC OACIQ), paragr. 27 et *OACIQ c. Loïselle*, 2024 CanLII 73351 (QC OACIQ), paragr. 97;

27 2008 QCCA 922 (CanLII);

nécessaires pour empêcher que l'action de son employé se produise.

[84] Quant au fardeau de preuve du professionnel, la Cour d'appel dans *Chauvin c. Beaucage*,<sup>28</sup> décide que :

[90] Le fardeau d'établir que l'on a agi avec diligence raisonnable requiert **une preuve sérieuse qui ne peut pas reposer sur des commentaires généraux** quant à la conduite des affaires du cabinet d'assurance. Dans l'arrêt Sault Ste-Marie, le juge Dickson traite de la nature et des composantes de cette défense. Pour l'établir, il faut démontrer, d'une part, que toutes les dispositions furent prises pour éviter l'infraction et, d'autre part, que tout le nécessaire fut fait pour s'assurer du bon fonctionnement des mesures préventives mises en place pour se conformer à la loi. **En conséquence, il faut faire la preuve non seulement de la mise en place des mesures adéquates pour éviter l'infraction, mais également d'un mécanisme de surveillance pour en assurer l'efficacité.**

(Le Comité souligne, référence omise)

[85] Or, en l'espèce, l'intimé n'a pas présenté de défense de diligence raisonnable. Il s'est limité à plaider qu'il ignorait que son adjointe avait fait une erreur.

[86] À notre avis, le dossier démontre que l'intimé a fait preuve d'aveuglement volontaire.

[87] En conséquence, et en l'absence d'une preuve de diligence raisonnable, il doit être tenu responsable de la faute déontologique de son employée suivant la théorie de l'alter ego.

[88] Quant à l'aveuglement volontaire, le Comité fait siens les passages suivants de la décision du Comité, présidé par Me Claude Leduc, dans l'affaire *OACIQ c. Guo*<sup>29</sup>, à savoir:

[71] Par ailleurs, même si le comité retenait cet argument, nous concluons néanmoins qu'il s'agit d'une infraction déontologique en raison de l'aveuglement volontaire dont l'Intimée aurait fait part;

[72] Me Chantal Perreault, écrit à ce sujet dans son article intitulé « L'aveuglement volontaire et l'alter ego comme modes de commission d'une infraction déontologique »:

**« De même, un comportement d'omission, de passivité peut en soi être suffisant pour contrevenir à une règle déontologique, par exemple en matière de devoir de conseil.**

(Le Comité souligne)

[89] Dans une décision rendue en 2013 par le Conseil de discipline du Collège des

---

28 *Supra*, note 27;

29 2013 CanLII 6278 (QC OACIQ);

médecins<sup>30</sup>, on analyse le concept d'aveuglement volontaire de la manière suivante :

[84] Le principe de l'aveuglement volontaire émanant du droit pénal s'applique en droit disciplinaire. Dans *Fontaine c. Chambre des notaires* on a défini l'aveuglement volontaire comme suit :

**Celui qui fait preuve d'aveuglement volontaire est celui qui volontairement, de façon à pouvoir prétendre ignorer ce qui se passe, se prive d'information ou de vérification disponible.**

[85] L'intimé a admis lors de son témoignage qu'il recevait des patients non couverts par la RAMQ soit des touristes ou des immigrants. Dans ces cas il s'informait s'ils détenaient des assurances et dans le cas contraire il se faisait payer en argent. Comment peut-il expliquer qu'après la première visite de monsieur Fabrikant, alors qu'il savait, selon son témoignage, que sa carte d'assurance-maladie était expirée depuis de nombreuses années, il n'a pas vérifié comment il serait rémunéré lors de la seconde visite?

[86] Le Conseil ne croit pas la version de l'intimé;

[87] Bien plus, si l'intimé ignorait la façon dont il pouvait être rémunéré, il a fait preuve d'aveuglement volontaire;

[88] Me Chantal Perreault, écrivait en matière d'aveuglement volontaire, ce qui suit :

**...on peut retenir que la conduite de quelqu'un qui ne se pose pas de questions alors qu'un autre professionnel s'en serait posée, ne peut excuser sa conduite et que la confiance que le public a dans l'intégrité des professionnels justifie de sanctionner non seulement l'agir malhonnête mais aussi « l'aveuglement » du professionnel.**

[89] Et plus loin elle ajoute :

**Évidemment, l'objectif du droit disciplinaire est de protéger le public autant à l'égard des escrocs que des naïfs ou des incompetents. Et c'est la même chose quant à son objectif de dissuasion.**

(Le Comité souligne, références omises)

[90] Toujours au sujet de l'aveuglement volontaire, le Comité a eu l'occasion de se prononcer sur la question en litige au chef 1 et ce dans l'affaire *ACAIQ c. Groupe Sutton Accès inc.*<sup>31</sup>. Voici ce que le Comité écrit sous la plume du président Gilles Duchesne:

[163] Quelles sont donc les obligations déontologiques auxquelles dont doivent répondre l'intimée et Jean-Luc Dionne ? Elles sont nombreuses.

30 *Médecins (Ordre professionnel des) c. Pasternac*, 2013 CanLII 56815 (QC CDCM);

31 *ACAIQ c. Groupe Sutton Accès inc.*, 2009 CanLII 92342 (QC OACIQ);

[164] L'article 1 des Règles de déontologie de l'ACAIQ parle **d'exercer avec compétence et probité; l'article 13 invite le membre à éviter tout acte... qui puisse être illégal...**; l'article 15 suggère au membre de **prendre tous les moyens raisonnables pour faire en sorte que les personnes qui sont à son emploi...respectent les dispositions de la loi et des règlements.**

[165] Cette imputabilité doit être tenue pour contraignante, comme l'a écrit **Me Chantal Perreault** dans le texte déposé par le plaignant et intitulé « L'aveuglement volontaire et l'alter ego comme modes de commission d'une infraction déontologique ».

[166] Elle écrit :

« Les obligations prévues aux différents codes de déontologie et aux lois régissant les ordres professionnels sont des obligations qui incombent au professionnel. S'il les délègue, cela ne peut atténuer sa propre responsabilité ».

[167] Les décisions *Denturologistes c. Patenaude* [1993] D.D.C.P. 26, *Rouleau c. Opticiens d'ordonnances* [1993] D.D.C.P. 253, *Notaires c. Champagne* 1992 CanLII 8382 (QC TP), [1992] D.D.C.P. 268 ont repris ce principe pour retenir la responsabilité déontologique d'un professionnel.

[168] La même auteure a aussi écrit :

« Quand un professionnel mandate un tiers pour accomplir une partie de ses obligations professionnelles, il peut s'attendre à devoir rendre des comptes à cet égard ».

[169] **Le Comité estime en conséquence qu'il incombait strictement à l'intimée de s'assurer que Michèle Pietrantonio ne transmette pas de faux document à l'ACAIQ** et qu'il appartenait au représentant de l'intimée pour l'application de la Loi, soit Jean-Luc Dionne, de surveiller très étroitement ce processus maison.

[170] Ce processus avait pour résultat d'expulser de la profession certains agents immobiliers à son service pour la seule raison que des problèmes financiers ponctuels pouvaient lui faire perdre le remboursement individuel de la prime d'assurance responsabilité.

[171] Il serait trop simple pour un professionnel d'invoquer la faute de son alter ego pour se libérer de sa propre responsabilité déontologique.

(Le Comité souligne)

[91] Cela étant dit, les passages qui précèdent s'appliquent *mutatis mutandis* au présent dossier.

[92] En somme, il incombait à l'intimé de s'assurer que son adjointe Keleann ne transmette pas de renseignements erronés pouvant laisser faussement croire au courtier

collaborateur qu'il y avait deux promesses d'achat sur l'inscription.

[93] Afin d'éviter ce qui précède, l'intimé devait prendre connaissance sans tarder de la correspondance qui lui est adressée et y répondre avec diligence ou donner sur le champ des instructions explicites et à son adjointe d'y répondre sans délai tout en s'assurant de l'exactitude des informations transmises par celle-ci.

[94] L'intimé a non seulement fermé les yeux, il a complètement abdiqué son devoir de collaboration qui est au cœur de la profession. Ce faisant, il a laissé faussement croire à Larose qu'il y avait deux promesses d'achat alors qu'il n'y en avait qu'une, celle des clients de Larose. Certes, l'intimé voulait sûrement que Larose bonifie, mais à quel risque?

[95] Ce comportement est grave et préjudiciable. Rien ne peut justifier l'intimé d'agir ainsi.

[96] En conséquence, vu la preuve prépondérante et l'absence de défense de diligence raisonnable de la part de l'intimé, nous venons à la conclusion que l'intimé est coupable de chacune des infractions alléguées au chef 1.

[97] Toutefois, afin de respecter la règle interdisant les condamnations multiples, le Comité déclare l'intimé coupable pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement*, au motif que celui-ci répond de façon plus précise à l'infraction commise dans la présente affaire et du préjudice qui en résulte auprès du public et ordonne l'arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions de rattachement.

## **v. LE CHEF NO 2**

[98] Ce chef vise l'inscription par l'intimé d'un l'immeuble sis sur la rue Panama à Mascouche.

[99] À la lumière de la preuve, ce chef reproche à l'intimé, alors qu'il signe un contrat de courtage vente le 3 mai 2022 avec Denis, alors que son fils est à l'extérieur du pays et que l'immeuble n'est pas encore inscrit à Centris, d'avoir:

a) le ou vers le 4 mai 2022, partagé en exclusivité aux membres de son équipe, plus particulièrement Ouelette, des informations sur la propriété; et

b) le 4 mai 2022, permis la visite aux Ferrari, alors représentés par Ouelette, le courtier de son équipe;

le tout en contravention des articles 15, 44 et 90 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[100] Pour les motifs qui suivent, ce chef est bien-fondé.

[101] Au cours de son entrevue du 16 octobre 2024 avec la syndique adjointe Catherine Pomet, l'intimé après avoir un peu hésité, admet sans détour que cette inscription est

un *pocket listing* qu'il définit comme une *inscription-vente*. Il comprend parfaitement le sens de l'expression utilisée par la syndique adjointe. Il n'avait pas l'intention de mettre cette propriété sur le marché.

[102] Au cours de son témoignage, l'intimé affirme qu'il a pris des photos de la propriété lors de sa rencontre avec Denis. Il en discute avec son équipe, particulièrement Ouellette et partage vraisemblablement les photos qu'il a prises. En procédant comme l'intimé l'a fait, Ouellette profitait manifestement d'un avantage par rapport aux courtiers des autres agences<sup>32</sup>. À notre avis, ce faisant l'intimé enfreint l'article 44 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers*.

[103] Cela dit, il s'infère aisément de l'admission de l'intimé qu'il s'agit d'un *pocket listing* et de l'ensemble de la preuve administrée que l'intimé n'a jamais eu l'intention d'exécuter les obligations qui sont stipulées au contrat de courtage vente CCV 39466<sup>33</sup> puisqu'il avait déjà en poche des clients motivés et intéressés à acheter une propriété bénéficiant d'un grand salon pouvant accueillir un piano à queue problématique.

[104] Bref, l'intimé avait déjà les clients parfaits pour la propriété, alors pourquoi ferait-il la mise en marché sur Centris de la propriété alors qu'il a déjà un acheteur? Posez la question, c'est y répondre. L'intimé a volontairement transgressé la norme déontologique.

[105] Ensuite, il est clair de la preuve que l'intimé croyait pouvoir facilement duper le vendeur dans le but d'arriver au résultat recherché, soit une vente peu coûteuse, rapide et particulièrement lucrative compte tenu de l'effort consacré<sup>34</sup>.

[106] Encore une fois, la preuve établie que l'intimé abdique complètement ses obligations professionnelles.

[107] Pourtant, l'intimé est un prestataire de services conformément à l'article 2100 du *Code civil du Québec*. Il est tenu d'agir au mieux des intérêts de ses clients, avec prudence et diligence.

[108] Ainsi donc, la partie plaignante se décharge aisément de son fardeau de preuve en l'espèce. L'intimé a clairement contrevenu aux articles 15, 44 et 90 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*. Il est donc coupable de chacune des infractions décrites aux chefs 2a) et 2b).

[109] Afin de respecter la règle interdisant les condamnations multiples, le Comité déclare l'intimé coupable pour avoir contrevenu à l'article 44 du *Règlement*, au motif que celui-ci répond de façon plus précise à l'infraction commise dans la présente affaire et du préjudice qui en résulte auprès du public et ordonne l'arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions de rattachement.

---

32 *Belzil c. Cayer*, 2017 QCCQ 926 (CanLII), paragr. 57;

33 Pièce P-18;

34 Voir la pièce P-25. Sans compter les taxes applicables, l'intimé a encaissé 21 280 \$ pour cette inscription d'une durée de 2 jours qu'il n'a pas daigné mettre sur le marché;

**vi. LE CHEF NO 3**

[110] Ce chef reproche à l'intimé d'avoir fait signer à Denis et sa conjointe le formulaire de modifications MO 54822<sup>35</sup>.

[111] La preuve administrée révèle à satiété que ce formulaire de modifications est préparé uniquement pour laisser supposer rétroactivement que les vendeurs, de façon libre et volontaire, ont renoncé à Centris, qu'ils ont permis une visite et accepté une promesse d'achat alors que l'intimé avait un *pocket listing* et vraisemblablement aucune envie de mettre l'immeuble sur Centris et faire une véritable mise en marché afin d'obtenir le meilleur prix de vente possible pour les vendeurs.

[112] En fait, l'intimé ne s'est pas conformé à l'article 6.1 de son contrat de courtage qui stipule que :

6.1 Le VENDEUR autorise l'AGENCE ou le COURTIER à transmettre sans délai les informations concernant l'IMMEUBLE, les informations reproduites au présent contrat et à ses annexes ainsi que toutes les photographies intérieures ou extérieures de l'IMMEUBLE, conformément aux usages et aux règles de l'art, aux abonnés de services de diffusion d'information entre agences ou courtiers indiqués ci-après: Internet, Centris, réseaux sociaux, journaux locaux.

[113] Afin de cacher rétroactivement son *pocket listing*, l'intimé fait signer ce qui suit aux vendeurs en contravention claire et intentionnelle du contrat de courtage vente:

6.1 Devra se lire:

Le vendeur reconnaît avoir été informé de son droit d'avoir recours à un service de diffusion d'information et avoir renoncé à son droit de le faire.

Les propriétaires vendeurs ont accordé une visite le 4 mai 2022 **malgré ce qui est stipulé dans la DV 24994 en D14**. Ils ont pris la décision d'accepter une promesse d'achat PA80171.

(Le Comité souligne)

[114] Cependant, la section D14 de la déclaration du vendeur DV 24994 prévoit notamment ce qui suit:

Les visites débuteront le 12/13/14 mai 2022 présentations des promesses d'achat le 17 mai 2022.

[115] Or, il est clair que la stipulation ci-haut mentionnée émane des vendeurs et non de l'intimé. Les vendeurs voulaient fort probablement attendre le retour de leur fils pour

---

35 Pièce P-19;

accepter une promesse d'achat. Mais une fois de plus, l'intimé se moque de leur volonté en inscrivant ce qui précède à la section D14 tout en sachant très bien que si son plan se déroule tel que prévu, la vente se règlera avec une seule promesse d'achat, soit celle des clients qu'il a déjà en poche.

[116] Manifestement, l'intimé n'a pas protégé et promu les intérêts de ses clients vendeurs comme c'était son obligation contractuelle et déontologique de le faire, le tout en violation de l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*. Il a même su tirer parti de leur complaisance en raison de la confiance que les vendeurs accordaient à un courtier immobilier. Ce faisant, l'intimé a clairement manqué de probité à leur égard et contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[117] L'intimé est donc coupable de chacune des infractions décrites au chef 3.

[118] Cela étant, le Comité déclare l'intimé coupable pour avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement*, au motif que cette disposition représente de façon plus précise le manquement clair et manifeste de probité de l'intimé sur ce chef et ordonne l'arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions de rattachement.

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

**DÉCLARE** l'intimé coupable du chef 1 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*;

**DÉCLARE** l'intimé coupable des chefs 2a) et 2b) pour avoir enfreint l'article 44 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

**DÉCLARE** l'intimé coupable du chef 3 pour avoir enfreint l'article 62 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 d'accusation susdits de la plainte modifiée;

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

**LE TOUT**, frais à suivre.

---

Me Daniel M. Fabien, avocat  
Vice-président du Comité de discipline

---

Mme Mélissa Côté, courtier immobilier  
Membre du Comité de discipline

---

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

Me Ghita Lyassar  
Procureure de la partie plaignante

Me Martin Fortier  
Procureur de la partie intimée

Dates d'audience : 10 et 11 décembre 2025