

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2556

DATE :

---

LE COMITÉ : Me Marc Mancini, avocat  
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier  
M. Simon Léger, courtier immobilier

Vice-président  
Membre  
Membre

---

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

Partie plaignante

c.

**GENEVIÈVE MONTY**, (E7055)

Partie intimée

---

## DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SUR SANCTION

---

### ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION CONCERNANT LA SECTION 1.1 DES PIÈCES P-5 ET P-13, LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 *LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER*

---

[1] Le 1<sup>er</sup> mai 2025, le Comité de discipline de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« le Comité ») procède à l'instruction de la plainte disciplinaire dans le présent dossier portant le numéro 33-24-2556.

[2] Le syndic adjoint est alors représenté par Me Audrey Rousseau-Carrillo et de son côté, l'intimée est représentée par Me Camille Curodeau.

#### **I. Ordonnance de non-divulgence, de non-diffusion et de non-publication**

[3] En début d'audience, Me Rousseau-Carrillo demande l'émission d'une ordonnance de non-divulgence, de non-diffusion et de non-publication des informations de nature personnelle des personnes impliquées à la plainte et plus particulièrement, relativement aux pièces suivantes :

**Pièce P-5** : section 1.1;  
**Pièce P-13** : section 1.1.

[4] Me Curodeau consent à la demande d'ordonnance. Conséquemment, le Comité émet l'ordonnance tel que demandé selon l'article 95 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

## II. La plainte

[5] L'intimée fait l'objet d'une plainte comportant 2 chefs d'accusation. En début d'audience, le plaignant demande un amendement de la plainte, en retirant le chef no 2 et annonce que l'intimée plaide coupable au chef 1. Le chef 1 se lit comme suit :

Chef 1)

1. Entre les ou vers les 26 janvier et 3 février 2021, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 63050, alors que les vendeurs étaient en instance de divorce, l'intimée a favorisé les intérêts du vendeur avec lequel elle entretenait une relation d'affaires, au détriment des intérêts de la vendeuse en :

- a) procédant à une visite de l'immeuble avec le courtier collaborateur F.L. et ses clients, à l'insu de la vendeuse;
- b) omettant d'aviser la vendeuse de l'intention des clients du courtier collaborateur F.L. de présenter une promesse d'achat;
- c) demandant au courtier collaborateur F.L. de retarder la rédaction de la promesse d'achat de ses clients;

et ce, afin de laisser le temps au vendeur de devenir le seul et unique propriétaire de l'immeuble, commettant ainsi, à chacune de ces occasions, des infractions aux articles 2, 15, 62 et 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[6] Le Comité autorise l'amendement de la plainte en vertu de l'article 47 du *Règlement sur les instances disciplinaires*.

[7] Questionnée par le vice-président du Comité, l'intimée confirme qu'elle enregistre un plaidoyer de culpabilité sur le chef d'accusation de la plainte modifiée et confirme que sa décision est prise de manière libre et volontaire. Ainsi, le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimée et la déclare coupable de l'infraction décrite à la plainte modifiée.

[8] Quant au chef 1, l'intimée est plus particulièrement déclarée coupable d'avoir contrevenu à l'article 15 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, au motif que cette disposition répond de façon plus précise à l'infraction commise. L'article 15 ci-haut mentionné se lit comme suit :

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.

[9] Afin de respecter la règle interdisant les condamnations multiples : *R. c. Kienapple*, 1974 CanLII 14 (CSC), une suspension conditionnelle des procédures est ordonnée sur les autres dispositions réglementaires invoquées au soutien du chef d'accusation ci-haut mentionné.

### III. Preuve sur sanction

[10] Bien que l'intimée plaide coupable au seul chef de la plainte modifiée, les parties n'ont pas réussi à convenir d'une recommandation commune sur sanction. Ainsi, une preuve fut administrée devant le Comité.

[11] Le syndic adjoint dépose en preuve les pièces suivantes :

**Pièce P-1** : Attestation de titulaire de permis de Geneviève Monty (E7055);

**Pièce P-2** : État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises concernant l'entreprise Construction Conceptek, daté du 17 mai 2023;

**Pièce P-3** : Acte de vente intervenu entre Alfred Frendo et Jonathan Arès et Ariane Morin le 7 juin 2019;

**Pièce P-4** : Capture d'écran de la page Facebook de l'entreprise Construction Conceptek;

**Pièce P-5 en liasse** : Contrat de courtage exclusif – CCV 63050 signé par Jonathan Arès, Ariane Morin (« Vendeurs ») et l'Intimée le 28 octobre 2020, déclarations du vendeur DV 46618 signées par les Vendeurs le 2 novembre 2020, fiche descriptive Centris no 19484276 et liste d'activités s'y rapportant;

**Pièce P-6** : Lettre d'autorisation permettant à Ariane Morin de vendre ses parts dans l'immeuble à Jonathan Arès émise par la Caisse Desjardins adressée au notaire instrumentant le 22 janvier 2021;

**Pièce P-7** : ImmoContacts envoyés par l'Intimée au « Courtier collaborateur F.L. » pour la période du 26 janvier au 3 février 2021;

**Pièce P-8** : Échanges de messages textes entre l'Intimée et la vendeuse Ariane Morin le 27 janvier 2021;

**Pièce P-9** : Convention sur les mesures accessoires intervenue entre les

Vendeurs dans le dossier no 460-12-011392-215 le 29 janvier 2021;

**Pièce P-10 :** Acte de vente des parts de la vendeuse Ariane Morin et au vendeur Jonathan Arès le 2 février 2021;

**Pièce P-11 :** Modifications MO 53787 signées par l'Intimée et le vendeur Jonathan Arès le 2 février 2021;

**Pièce P-12 :** Jugement de divorce visant les Vendeurs rendu par la Cour Supérieure le 3 février 2021;

**Pièce P-13 :** Contrat de courtage exclusif – CCV 91964 signé par le vendeur Jonathan Arès et l'Intimée le 3 février 2021, déclarations du vendeur DV 78037 signées par le vendeur Jonathan Arès le jour même, fiche descriptive Centris no 21230198 et liste d'activités s'y rapportant, en liasse;

**Pièce P-15 en liasse :** Promesse d'achat PA 95323 signée par F.B. et B.S.-S. (« Acheteurs ») le 3 février 2021 et annexe R – Immeuble résidentiel AR 50200;

**Pièce P-16 :** Contre-proposition CP 25193 signée par le vendeur Jonathan Arès le 3 février 2021 et acceptée par les Acheteurs le jour même;

**Pièce P-17 :** Lettre d'acceptation de financement hypothécaire émise par la Caisse Desjardins adressée aux Acheteurs le 19 février 2021 et accusé de réception par le vendeur Jonathan Arès le 20 février 2021;

**Pièce P-18 :** Avis et suivi de réalisation de conditions AS 16430 signé par les Acheteurs le 19 février 2021;

**Pièce P-19 :** Modifications MO 88262 signées par l'Intimée et le vendeur Jonathan Arès le 1er mars 2021;

**Pièce P-20 :** Rapport de transaction généré par Prospects le 1er mars 2021

**Pièce P-21 :** Acte de vente intervenu entre le vendeur Jonathan Arès et les Acheteurs le 22 juin 2021;

**Pièce P-22 :** Facture de rétribution datée du 22 juin 2021;

**Pièce P-23 :** Mise en demeure de la vendeuse Ariane Morin, par l'entremise de V.C., avocate, adressée à l'Intimée le 18 octobre 2021;

**Pièce P-24 :** Demande d'assistance et de réclamation adressées à l'OACIQ de la vendeuse Ariane Morin, par l'entremise de V.C, avocate, le 27 janvier 2022;

**Pièce P-25 :** Entretien entre le Plaignant et l'Intimée le 6 avril 2023 - sur support audio;

**Pièce P-26** : Captures d'écran du site web de RE/MAX Professionnel inc.;

**Pièce P-27** : Exposé d'admission partielle.

[12] L'intimée, quant à elle, dépose en preuve les pièces suivantes :

**Pièce D-1** : Contrat de courtage Exclusif CCV 66320 et Acte de vente;

**Pièce D-2** : Contrat de courtage exclusif CCV 63463 de 2019;

**Pièce D-3** : Lettre de remerciement pour la confiance à Ariane Morin;

**Pièce D-4** : Promesse d'achat, lettre de financement;

**Pièce D-5** : Courriels de Enrico Martin à Me Coutin;

**Pièce D-6** : Enregistrement entre le syndic adjoint et Me Guérin;

**Pièce D-7** : Enregistrement entre le syndic adjoint et Mme Monty;

[13] Dans le cadre de l'audience, les témoins suivants ont été entendus :

Mme Ariane Morin, Vendeuse;

M. François Leduc, courtier collaborateur;

Me Véronique Coutin, avocat de la Vendeuse;

M. Billal Ouyahia, syndic adjoint;

Mme Geneviève Monty, l'intimée.

[14] L'ensemble des témoignages, conjugué aux documents soumis et de l'exposé partiel des faits, P-27, permet d'établir les faits suivants.

[15] L'intimée est titulaire d'un permis de courtier immobilier depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010 et antérieurement à cette date, elle était titulaire d'un certificat d'agent immobilier affilié (E7055) depuis le 15 janvier 2009 (pièce P-1).

[16] Le 7 juin 2019, la vente du terrain de l'« Immeuble ») intervient entre Alfred Frendo, et les acquéreurs, Jonathan Arès et Ariane Morin (« Vendeurs ») au prix de 87 000 \$ (pièce P-3).

[17] Le 28 octobre 2020, les Vendeurs confient à l'agence RE/MAX Professionnel inc., représentée par l'intimée, un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble, (pièce P-5 en liasse). Le contrat de courtage prévoit notamment un prix de mise en marché de 899 000 \$ (clause 4.1). Les Vendeurs ont pris la décision de vendre, car ils étaient en instance de séparation.

[18] Mme Ariane Morin témoigne à l'audience. Celle-ci explique qu'elle et son conjoint ont pris la décision de faire affaire avec l'intimée, car ils la connaissaient et qu'elle était bien connue dans le secteur pour la vente de ce type de propriété.

[19] Le 3 novembre 2020, l'Immeuble est inscrit sur Centris. Il est entendu entre les Vendeurs et l'intimée qu'elle allait s'occuper de faire les visites de la propriété, mais qu'elle devait avertir 24h à l'avance afin qu'Ariane Morin puisse préparer la maison pour accueillir les acheteurs potentiels.

[20] Pendant le processus de vente, les Vendeurs ont continué tout de même leur vie commune. Toutefois, au courant du mois de décembre, Mme Morin voulait se relocaliser ailleurs et décide de faire affaire avec l'intimée pour qu'elle l'aide dans la recherche d'une nouvelle propriété.

[21] Le 22 janvier 2021, la Caisse Desjardins autorise Mme Morin (« Vendeuse ») à vendre ses parts de l'immeuble à Jonathan Arès (« Vendeur ») (pièce P-6). Le 26 janvier 2021, l'intimée confirme une visite de l'Immeuble avec le courtier M. François Leduc (« Courtier collaborateur ») pour ses clients acheteurs pour le 27 janvier de 15 h 00 à 16 h 00 et celle-ci a lieu à la date convenue.

[22] Le 27 janvier 2021, l'intimée a procédé à une visite de l'Immeuble, sans en avertir A.M. Celle-ci s'en est rendu compte lorsqu'elle a reçu une notification sur son téléphone cellulaire que les caméras de surveillance de la maison détectaient du mouvement à la porte d'entrée. Mme Morin, vraisemblablement surprise de la situation, a par la suite communiqué avec l'intimée. Lors de cet échange, l'intimée lui confirme qu'elle a procédé à la visite après avoir discuté avec M. Arès où celui-ci lui aurait mentionné que Mme Morin n'avait plus « rien à voir avec la vente de la maison » et qu'elle n'avait plus à l'informer. Mme Morin était mécontente de la situation. L'intimée s'est tout de même excusée de la situation plus tard dans la soirée par messages textes (pièce P-8).

[23] Le 29 janvier 2021, une convention de divorce sur les mesures accessoires intervient entre les Vendeurs, laquelle indique notamment : « *Le demandeur [Vendeur] deviendra seul et unique propriétaire de la résidence familiale située au à Granby*, tel qu'il appert de la convention (pièce P-9).

[24] Le 1<sup>er</sup> février 2021, l'intimée informe le Courtier collaborateur du transfert de propriété dans ImmoContact : « [...] *Le transfert ce fait mercredi cette semaine En théorie jeudi ce serait ok Je te reviens sans faute* [...] », (pièce P-7).

[25] Le 2 février 2021, la vente de la part de la Vendeuse de l'Immeuble intervient entre elle et le Vendeur au prix de 258 229.39 \$ (pièce P-10). Le même jour, le contrat de courtage vente entre les Vendeurs et l'intimée est annulé (pièce P-11).

[26] Le 3 février 2021, un jugement de divorce est prononcé entre les Vendeurs (pièce P-12). Le même jour, le vendeur confie à l'agence RE/MAX Professionnel inc., représentée par

l'intimée, un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble (pièce P-13). Le même jour, l'intimée informe le Courtier collaborateur que le transfert est fait et qu'un nouveau mandat sera en ligne dans les prochaines heures (pièce P-7).

[27] Le contrat de courtage (pièce P-13) prévoit notamment : 1- un prix de mise en marché de 899 900 \$ (clause 4.1) ; 2- une rétribution de 4% au courtier du vendeur (clause 7.1) ; et 3- une rétribution de 2% que le courtier du vendeur s'engage à verser au courtier de l'acheteur, le cas échéant (clause 7.4).

[28] Toujours le 3 février 2021, le Courtier collaborateur rédige une promesse d'achat pour les Acheteurs, au montant de 865 000 \$ (pièce P-15 en liasse). Celle-ci contient notamment les informations suivantes : 1- tel que visité le 27 janvier 2021 (clause 7.1) ; et 2- conditions d'acceptation le 3 février 2021 jusqu'à 22h (clause 14.1).

[29] Le jour même, le Vendeur fait une contre-proposition au montant de 895 000 \$, laquelle est acceptée immédiatement par les Acheteurs (pièce P-16).

[30] Lorsque Mme Morin apprend que la propriété a été vendue au montant affiché, et ce, le lendemain de la signature du jugement de divorce, celle-ci a communiqué avec l'intimée avec l'assistance de son avocate, Me Véronique Coutin. L'intimée lui explique avoir fait tout dans les règles de l'art.

[31] Le 1<sup>er</sup> mars 2021, l'intimée et le Vendeur conviennent que la rétribution prévue à la clause 7.1 du contrat de vente (pièce P-13) sera de 2% au lieu de 4%, car le Vendeur est un contracteur et « *va donner plusieurs dossiers a [sic] venir au courtier inscripteur* », (pièces P-19 et P-20).

[32] Le 22 juin 2021, la vente intervient entre le Vendeur et les Acheteurs au prix de 895 000 (pièce P-21). Le même jour, l'agence RE/MAX Professionnel inc. émet une facture de rétribution adressée au Vendeur au montant de 20 580,53 \$ (pièce P-22).

[33] L'intimée témoigne à l'audience. Celle-ci explique son expérience comme courtière dans la région de Granby. Elle explique sa relation professionnelle avec les vendeurs qu'elle connaît les Vendeurs. Elle expose au Comité l'ensemble des discussions qu'elle avait avec la Vendeuse tout au long du processus de vente. L'intimée affirme qu'elle était au courant que les Vendeurs sont en instance de séparation lors du processus de mise en marché.

[34] L'intimée explique qu'elle reçoit un appel de Me Guérin, avocate du Vendeur, où celle-ci lui dit que « *mettre sur le hold* » tout offre d'achat pour la maison, car ils doivent procéder à la signature de l'entente de divorce où il est prévu que le M. Arès rachète les parts de Mme Morin dans l'Immeuble.

[35] L'intimée explique avoir suivi les instructions à la lettre de Me Guérin sans se poser plus de questions, vu que cela venait d'une avocate. Bien qu'elle réalise devant le Comité

qu'elle n'aurait pas dû agir ainsi, elle admet qu'elle a procédé ainsi bien qu'elle représentait autant les intérêts de M Arès que Mme Morin.

[36] Ceci complète la revue de la preuve pertinente.

#### **IV. Argumentation**

##### **A) Par le syndic adjoint**

[37] Le syndic adjoint suggère au Comité d'imposer à l'intimée les sanctions suivantes :

##### **Chef 1a) :**

**D'ORDONNER** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (E7055) pour une période de 45 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

##### **Chef 1b) :**

**D'ORDONNER** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (E7055) pour une période de 45 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

##### **Chef 1c) :**

**D'ORDONNER** la suspension du permis de courtier immobilier de l'Intimée (E7055) pour une période de 45 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**D'ORDONNER** que les périodes de suspension des chefs 1a), 1b) et 1c) soient purgées de façon concurrente entre elles;

**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'Intimée, ce à quoi nous suggérons dans le journal *La Voix de l'Est*, à l'expiration des délais d'appel, si l'Intimée est



titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où il en redeviendra titulaire;

**DE CONDAMNER** l'Intimée Geneviève Monty à tous les déboursés encourus dans le dossier 33-24-2556 incluant la totalité des frais se rapportant à la publication de l'avis de suspension, ainsi qu'à la moitié des déboursés de l'audience, conformément à l'article 55 du *Règlement sur les instances disciplinaires de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier*.

[38] Il est reconnu que les fondements de l'imposition d'une sanction disciplinaire reposent sur des critères qui ont été établis par la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QCCA). Les critères à retenir sont les suivants : (1) la protection du public; (2) l'exemplarité; (3) l'effet persuasif; et (4) le droit du professionnel de gagner sa vie.

[39] Comme facteurs aggravants, le syndic adjoint mentionne ceci :

- L'intimée est une courtière d'expérience et qu'elle a un grand volume d'affaires. Cela dit, elle doit ou devait savoir la gravité de ses gestes;
- Un risque de récidive élevé, compte tenu que l'intimée s'en ai remise aveuglément à des directives d'une avocate, lorsqu'elle savait très bien que celle-ci ne représentait pas les intérêts des deux (2) vendeurs;
- L'absence de prise de conscience des conséquences de ses gestes.

[40] Le syndic adjoint ne soumet aucun facteur atténuant.

[41] Pour soutenir le bien-fondé de sa recommandation sur sanction, le syndic adjoint soumet les autorités suivantes :

*Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA);

*Marston c. Autorités des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178 (CanLII);

*Néron c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2015 QCTP 31 (CanLII);

*Dentistes (Ordre professionnel des) c. Apelian*, 2023 QCTP 39 (CanLII);

*Mercure c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 56 (CanLII);

*OACIQ c. Rozenblat*, 2024 CanLII 66396 (QC OACIQ);

*OACIQ c. Rozenblat*, 2024 CanLII 113634 (QC OACIQ);

*OACIQ c. Lamarre-Brunette*, 2021 CanLII 27557 (QC OACIQ);

*OACIQ c. Vachon*, 2022 CanLII 120883 (QC OACIQ);

*OACIQ c. Cadet*, 2022 CanLII 11483 (QC OACIQ);

*OACIQ c. Estephan*, 2015 CanLII 7964 (QC OACIQ);

*OACIQ c. Estephan*, 2015 CanLII 41225 (QC OACIQ).

**B) Par la partie intimée**

[42] L'intimée suggère au Comité d'imposer à l'intimée les sanctions suivantes :

**Chef 1a) :**

**D'ORDONNER** le paiement d'une amende de 2000\$;

**Chef 1b) :**

**D'ORDONNER** le paiement d'une amende de 2000\$;

**Chef 1c) :**

**D'ORDONNER** le paiement d'une amende de 2000\$.

[43] Comme facteurs atténuants, l'intimée mentionne ceci :

- Sa reconnaissance de culpabilité au chef d'accusation;
- Elle s'est fiée aux instructions qu'elle a reçues de l'avocate de son client;
- L'absence de mauvaise foi;
- Le contexte particulier de la vente de la propriété et le fait que les vendeurs étaient en instance de divorce;
- L'absence d'antécédents disciplinaires;
- Son grand nombre d'années d'expérience;
- Sa prise de conscience et ses remords sincères;
- L'absence de risque de récidive.

[44] Comme facteurs aggravants, le seul qu'elle soumet est celui d'avoir manqué à un

devoir fondamental de diligence, de loyauté et de probité.

[45] Pour soutenir le bien-fondé de sa recommandation sur sanction, l'intimée soumet les autorités suivantes :

*Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA);

*Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303;

*R. c. Bissonnette*, 2022 CSC 23 (CanLII);

*Morand c. McKenna*, 2011 QCCA 1197;

*OACIQ c. Shinkoda*, 2023 CanLII 17106 (QC OACIQ);

*OACIQ c. Leblanc*, 2016 CanLII 66936 (QC OACIQ).

## V. Analyse et décision

[46] Dans l'échelle des sanctions, la *Loi* confère au Comité de discipline le pouvoir d'imposer diverses mesures allant de la réprimande formelle à l'imposition d'une amende variant entre 2 000 \$ et 50 000 \$, voir la suspension du permis pour une durée déterminée, laquelle sera modulée en fonction des circonstances propres à chaque affaire.

[47] Ce pouvoir discrétionnaire doit toutefois s'exercer à la lumière de critères bien établis en droit disciplinaire, tels que rappelés par la Cour d'appel du Québec dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*, précitée :

[37] La sanction imposée par le Comité de discipline doit coller aux faits du dossier. Chaque cas est un cas d'espèce.

[38] La sanction disciplinaire doit permettre d'atteindre les objectifs suivants: au premier chef la protection du public, puis la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et enfin, le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession (*Latulippe c. Léveillé (Ordre professionnel des médecins)*, 1998 QCTP 1687 (CanLII), [1998] D.D.O.P. 311; *Dr J. C. Paquette c. Comité de discipline de la Corporation professionnelle des médecins du Québec et al*, 1995 CanLII 5215 (QC CA), [1995] R.D.J. 301 (C.A.); et *R. c. Burns*, 1994 CanLII 127 (CSC), [1994] 1 R.C.S. 656).

[39] Le Comité de discipline impose la sanction après avoir pris en compte tous les facteurs, objectifs et subjectifs, propres au dossier. Parmi les facteurs objectifs, il faut voir si le public est affecté par les gestes posés par le professionnel, si l'infraction retenue contre le professionnel a un lien avec l'exercice de la profession, si le geste posé constitue un acte isolé ou un geste répétitif, ... Parmi les facteurs subjectifs, il faut tenir compte de l'expérience,

du passé disciplinaire et de l'âge du professionnel, de même que sa volonté de corriger son comportement. La délicate tâche du Comité de discipline consiste donc à décider d'une sanction qui tienne compte à la fois des principes applicables en matière de droit disciplinaire et de toutes les circonstances, aggravantes et atténuantes, de l'affaire.

[40] Ces principes étant posés tant au niveau du pouvoir d'intervention de la Cour du Québec qu'au niveau de l'imposition des sanctions disciplinaires, il s'agit d'en faire l'application aux faits de l'espèce.

[48] C'est donc à la lumière de ces critères que le Comité doit déterminer la sanction appropriée en l'espèce.

[49] La proposition du syndic adjoint, soit la suspension du permis de l'intimée pour une période de quarante-cinq (45) jours, nous paraît excessive et peu adaptée au contexte particulier du dossier. Après un examen attentif des autorités soumises, il ressort que, dans des cas comparables, les suspensions prononcées se sont généralement limitées à trente (30) jours plutôt qu'à quarante-cinq (45). Le syndic justifie toutefois sa recommandation plus sévère en invoquant une prétendue « tendance » jurisprudentielle du Comité à sanctionner plus durement les manquements liés aux conflits d'intérêts. Avec égard, le Comité ne partage pas cette analyse. Une tendance jurisprudentielle, à elle seule, ne saurait justifier une aggravation automatique de la sanction. Comme le veut la règle, c'est le contexte particulier de chaque affaire qui doit guider l'imposition d'une mesure disciplinaire. Certes, un précédent impliquant une suspension de soixante (60) jours a été soumis, mais les manquements en cause étaient, de l'avis du Comité, substantiellement différents et nettement plus graves. Par conséquent, le Comité considère qu'une suspension de permis pendant une période de quarante-cinq (45) jours n'est pas appropriée dans le présent dossier.

[50] Cela dit, avec égard, le Comité considère également la recommandation de l'intimée d'un paiement d'une amende de 2 000\$ pour chaque chef, totalisant 6 000\$ d'amendes, ne rencontre pas non plus les critères jurisprudentiels en matière de sanction. Bien qu'elle soit conforme à certains précédents, le Comité estime qu'une simple amende ne saurait, en l'espèce, refléter la gravité du manquement et rassurer le public sur le sérieux de la démarche disciplinaire. Une amende de 6 000 \$, dans le cas d'une courtière expérimentée bénéficiant d'un chiffre d'affaires substantiel, risquerait plutôt d'apparaître comme un simple coût d'opération, voire comme un passe-droit. Une telle sanction ne remplirait pas l'objectif de dissuasion, tant spécifique que générale.

[51] Le Comité rappelle que le manquement reproché à l'intimée – et pour lequel elle plaide coupable – est sérieux : l'intimée a omis de protéger les intérêts de l'un de ses clients au détriment de l'autre, alors que les deux étaient engagés dans une même transaction. La preuve démontre que, bien que le contexte ait été particulier en raison de la séparation des vendeurs, de telles situations surviennent fréquemment en pratique. Le rôle du courtier est précisément de veiller à ce que les intérêts de tous ses clients soient pris en considération. Or, l'intimée a failli à ce devoir essentiel.

[52] De plus, même si l'intimée a plaidé coupable, ses explications à l'audience inquiètent le Comité. Elle a déclaré avoir retardé la vente de l'immeuble à la suite d'instructions reçues de l'avocate du Vendeur, se justifiant par le fait qu'il s'agissait d'une « femme de loi » en qui elle avait fait confiance. Ce raisonnement est troublant. Une courtière expérimentée aurait dû reconnaître que le « gel » du dossier pouvait entraîner des conséquences défavorables pour l'un de ses clients. Qu'elle ait ignoré l'ampleur de ces répercussions ne change rien : la diligence professionnelle commandait une autre conduite. Si le Comité tient compte de son plaidoyer de culpabilité, la nature même de sa justification démontre la gravité objective du manquement et milite pour l'imposition d'une sanction plus sévère que la seule amende suggérée par l'intimée.

[53] Après analyse de l'ensemble des autorités soumises et délibéré, le Comité conclut qu'une suspension du permis de l'intimée s'impose. Considérant les facteurs objectifs et subjectifs, ainsi que les circonstances aggravantes et atténuantes propres au dossier, il est d'avis qu'une suspension de trente (30) jours pour chacun des trois chefs est appropriée. Ces suspensions seront purgées de façon concurrente.

[54] Une telle mesure permettra à l'intimée de réfléchir sérieusement à la gravité de ses gestes et d'en tirer les leçons nécessaires. Elle assurera également la protection du public et constituera une dissuasion suffisante pour éviter que l'intimée ne se retrouve de nouveau devant le Comité pour un manquement similaire.

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

**PRENDS** acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimée;

**DÉCLARE** l'intimée coupable du chef 1 et plus particulièrement comme suit :

**Chef 1 :** pour avoir contrevenu à l'article 15 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 articles 2, 62 et 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* au soutien du chef 1 de la plainte modifiée.

**IMPOSE** à la partie intimée la sanction suivante :

**Chef 1a) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (E7055) pour une période de trente (30) jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre

son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 1b) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (E7055) pour une période de trente (30) jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 1c) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (E7055) pour une période de trente (30) jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**ORDONNE** que les périodes de suspensions de permis soient purgées de manière concurrente entre elles;

**ORDONNE** qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimée, soit le journal *La Voix de l'Est*, à l'expiration des délais d'appel, si la partie intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire;

**ORDONNE** que tous les frais de l'instance soient à la charge de l'intimée, incluant ceux se rapportant à la publication;

---

Me Marc Mancini, avocat  
Vice-président du Comité discipline

---

Mme Denise Marchand, courtier immobilier  
Membre du Comité discipline

---

M. Simon Léger, courtier immobilier  
Membre du Comité discipline

Me Audrey Rousseau-Carrillo  
Procureure de la partie plaignante

Me Camille Curodeau  
FORTIER D'AMOUR GOYETTE, S.E.N.C.R.L.  
Procureure de la partie intimée

Date d'audience : 1<sup>er</sup> mai 2025