

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2570

DATE :

LE COMITÉ : Me Marc Mancini, avocat	Vice-président
Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier	Membre
Mme Christine Jean, courtier immobilier	Membre

ALEXANDRA TONGHIOIU, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

ELIZABETH CARRIÈRE, (H1713)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SUR SANCTION

[1] Le 13 août 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 par visioconférence dans le présent dossier portant le numéro 33-25-2570.

[2] La syndique adjointe est alors représentée par Me Carolane Bénard et, de son côté, l'intimée est représentée par Me Audrey Girouard.

I. La plainte

[3] L'intimée fait l'objet d'une plainte comportant 3 chefs d'accusation. La plainte se lit comme suit :

Je, Alexandra Tonghioiu, en ma qualité de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, déclare que :

Elizabeth Carrière, en tout temps pertinent titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, a commis des actes dérogatoires, à savoir:

1. Le ou vers le 31 janvier 2022, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 02587, l'Intimée n'a pas informé la courtière immobilière des acheteurs pressentis en temps opportun de l'existence de la promesse d'achat PA 72350, contrevenant ainsi à l'égard de chacune des personnes suivantes :

- a) M.H-P. et C.P., les vendeurs;
- b) L-P.B. et C.R., les acheteurs pressentis;
- c) L.F., la courtière immobilière;

aux articles 15, 62 et 96 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

2. Le ou vers le 31 janvier 2022, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 02587, l'Intimée s'est placée en situation de conflits d'intérêts, en favorisant la promesse d'achat PA 72350 de sa sœur, S.C, et de son beau-frère, S.A., alors qu'elle avait été informée par la courtière immobilière des acheteurs pressentis, qu'une promesse d'achat serait déposée le jour même, contrevenant ainsi aux articles 2, 15 et 83 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

3. Le ou vers le 31 janvier 2022, dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCV 02587, préalablement à la signature de la promesse d'achat PA 72350 par les promettants acheteurs S.C. et S.A., l'Intimée n'a pas transmis à ses clients vendeurs, un avis écrit divulguant son intérêt indirect dans la transaction, contrevenant ainsi à l'article 18 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

[4] Questionnée par le vice-président du Comité, l'intimée confirme qu'elle enregistre un plaidoyer de culpabilité sur les chefs d'accusation de la plainte et 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 des infractions décrites dans la plainte.

[5] 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* (ci-après le « *Règlement* »)

pour le chef 1a), à l'article 62 du *Règlement* pour le chef 1b) et à l'article 96 du *Règlement* pour le chef 1c).

[6] Quant au chef 2, l'intimée est déclarée coupable d'avoir contrevenu à l'article 2 du *Règlement*. Finalement, pour le chef 3, elle est déclarée coupable d'avoir contrevenu à l'article 18 du *Règlement*.

[7] Afin de respecter la règle interdisant les condamnations multiples (*R. c. Kienapple*, 1974 CanLII 14 (CSC)), une suspension conditionnelle des procédures est ordonnée concernant les autres articles du *Règlement* mentionnés dans la plainte.

II. Preuve sur sanction

[8] Les parties au dossier en sont venues à une entente sur une recommandation commune sur sanction.

[9] De consentement, la syndique adjointe dépose en preuve les pièces suivantes :

Pièce P-1 : Attestation de titulaire de permis de l'intimée (H1713);

Pièce P-2 : Index des Immeubles – Lot 3 037 580 Cadastre du Québec;

Pièce P-3 : Contrat de courtage exclusif – vente CCV 02587 signé par M.P.E. et C.P. (« **Vendeurs** ») et l'intimée le 5 janvier 2022, déclarations du vendeur DV 24655 signés par les Vendeurs le 5 janvier 2022 et fiche descriptive Centris 10389142, *en liasse*;

Pièce P-4 : Messages *ImmoContact* envoyés par l'intimée entre le 15 janvier et le 15 février 2022;

Pièce P-5 : Messages *ImmoContact* reçus par l'intimée entre le 15 janvier et le 15 février 2022;

Pièce P-6 : Modifications MO 39980 (CCV 02587) signé par l'intimée et les Vendeurs le 26 janvier 2022;

Pièce P-7 : Échanges de courriels entre l'intimée et l'un des vendeurs datés du 29 janvier 2022 et capture d'écran du compte-rendu de visite, *en liasse*;

Pièce P-8 : Ébauche d'une promesse d'achat PA 72276 préparée par la courtière immobilière L.F. pour L.P.B. et C.I.R. (« **Acheteurs pressentis** ») et courriel de transmission de l'ébauche à ses clients daté du 31 janvier 2022, *en liasse*;

Pièce P-9 : Promesse d'achat PA 72350 signée par S.C. et S.A. («

Acheteur ») le 31 janvier 2022 et acceptée le jour même par les Vendeurs et certificat eZsign, *en liasse*;

Pièce P-10 : Échanges de courriels entre l'un des Vendeurs et l'Intimée datés du 31 janvier 2022;

Pièce P-11 : Courriel de l'Intimée à l'un des Vendeurs daté du 31 janvier 2022;

Pièce P-12 : Avis de divulgation – Achat – Vente – Échange signé par l'Intimée le 31 janvier 2022 et par les Vendeurs le 7 février 2022;

Pièce P-13 : Lettre d'acceptation de financement hypothécaire émise par Banque Nationale adressée aux Acheteurs datée du 3 février 2022 et accusée de réception par les Vendeurs le 3 février 2022;

Pièce P-14 : Modifications MO 48317 (PA 72350) signé par les Vendeurs et les Acheteurs le 3 février 2022;

Pièce P-15 : Avis et suivi de réalisation de conditions AS 08665 signée par les Acheteurs et les Vendeurs le 7 février 2022;

Pièce P-16 : Publication Facebook de l'Intimée datée du 7 février 2022;

Pièce P-17 : Demande d'assistance à l'OACIQ par la courtière immobilière L.F. datée du 18 février 2022;

Pièce P-18 : Facture de rétribution émise par Royal LePage Humania aux Vendeurs datée du 4 mars 2022 et chèque de rétribution émis par le notaire instrumentant daté du 9 mars 2022, *en liasse*;

Pièce P-19 : Entretien entre la Plaignante et l'Intimée tenue le 6 septembre 2024 - *sur support informatique*;

Pièce P-20 : Résumé conjoint des faits.

[10] Aucun témoin n'a été entendu par le Comité et les parties ont procédé par admissions des faits. Ces admissions, conjuguées aux pièces soumises, permettent d'établir les faits suivants.

[11] L'intimée est titulaire d'un permis de courtier immobilier depuis le 3 mars 2020 (P-1). Le ou vers le 5 janvier 2022, M.P.H. et C.P. (« **Vendeurs** ») confient à l'agence Royal LePage Humania, représentée par l'intimée, un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'immeuble. Le contrat de courtage prévoit notamment une mise en marché de 399 000 \$.

[12] Entre le 15 janvier et le 31 janvier 2022, à la suite de la mise en marché de

l'immeuble, quelques communications ont été reçues et transmises par l'intimée au sujet de cet immeuble (P-4 et P-5).

[13] Le 26 janvier 2022, les Vendeurs réduisent le prix de mise en marché à 373 000\$ en raison du faible engouement pour l'immeuble depuis l'affichage et parce qu'ils désirent vendre rapidement (P-6). Le 28 janvier 2022, la courtière immobilière Litta Frigon demande une visite de l'immeuble pour ses clients (« **Acheteurs pressentis** »), laquelle est fixée au 29 janvier 2022, 12 h 30 (P-5). Le lendemain, Madame Frigon informe l'intimée que les Acheteurs pressentis sont en réflexion et de la maintenir en mode collaboration. Plus tard dans la soirée, à la demande des Vendeurs, l'intimée leur transmet le compte rendu de la visite des clients de Madame Frigon (P-7).

[14] Le 31 janvier 2022 vers 16 h, Madame Frigon contacte l'intimée par téléphone afin de lui demander si les Vendeurs étaient flexibles quant au prix de vente, car les Acheteurs pressentis avaient l'intention de déposer une promesse d'achat à un prix inférieur à celui affiché d'ici le début de la soirée (P-17). Par la suite, Madame Frigon transmet aux Acheteurs pressentis, pour approbation, un projet de promesse d'achat pour l'immeuble à un montant de 335 000 \$, l'achat étant conditionnel au financement et à l'inspection (P-8). Le même jour, l'intimée génère et entame la rédaction d'une promesse d'achat pour sa sœur et son beau-frère (« **Acheteurs** ») qui n'ont jamais visité l'immeuble (P-9). Dans les minutes qui suivent, l'intimée contacte les Vendeurs afin de les aviser qu'elle a reçu une promesse d'achat pour l'immeuble, provenant de sa sœur et de son beau-frère. Celle-ci présente la promesse d'achat des Acheteurs aux Vendeurs sur-le-champ, à leur demande, alors que la promesse d'achat PA 72350 n'est toujours pas finalisée par l'Intimée ni signée par les Acheteurs (P-9).

[15] Lors de la présentation de la promesse d'achat aux Vendeurs, l'intimée fait état des enjeux personnels, financiers et familiaux des Acheteurs. Elle ne mentionne pas aux Vendeurs que la Courtière Frigon leur a fait part du fait qu'elle allait possiblement transmettre une promesse d'achat en début de soirée ni n'a conseillé à ses clients Vendeurs d'attendre de voir si les Acheteurs pressentis allaient soumettre une promesse d'achat d'ici la fin de la journée, afin de prendre une décision éclairée et d'accepter la promesse d'achat la plus avantageuse pour eux.

[16] À la suite de la présentation de la promesse d'achat des Acheteurs, les Vendeurs ont voulu l'accepter immédiatement, telle quelle, bien qu'elle soit nettement inférieure au prix initialement demandé. À la demande de l'intimée, le 31 janvier 2022, à 16 h 41, l'un des Vendeurs a confirmé par écrit à celle-ci : « J'accepte 325000 de la cliente de mon agent je ne veux plus aucune visite; l'offre d'achat me convient » (P-10). Or, ce n'est qu'à 17 h 15 le

même jour que les Acheteurs signent la promesse d'achat PA 72350, au montant de 325 000 \$ conditionnel au financement et à l'inspection, laquelle est ensuite transmise aux Vendeurs par courriel à 17 h 33 et acceptée à 17 h 49 (P-11). Dans ce même courriel, l'intimée transmet le formulaire obligatoire afin de dénoncer aux Vendeurs le fait d'être la sœur d'un des Acheteurs, lequel est signé par l'intimée en date du 31 janvier 2022, 17 h 01, et par les Vendeurs uniquement le 7 février 2022 (P-12).

[17] Le 31 janvier 2022, à 17 h 54, l'intimée avise les courtiers collaborateurs qu'une promesse d'achat a été reçue et acceptée sur le champ par les Vendeurs (P-4). Le 31 janvier 2022, à 18 h 06, après avoir été informée de l'acceptation d'une promesse d'achat par les Vendeurs, la Courtière Frigon questionne l'intimée afin de savoir pourquoi une promesse d'achat a été acceptée, sachant qu'elle venait de l'informer qu'elle transmettrait une promesse d'achat pour les Acheteurs pressentis et qu'elle lui avait demandé d'être en mode collaboration (P-5). Une heure plus tard, l'intimée justifie à Madame Frigon l'acceptation rapide de la promesse d'achat au motif que c'était la décision des Vendeurs (P-4).

[18] Le 7 février 2022, l'Intimée félicite, via sa page Facebook, les Acheteurs pour l'acquisition de l'Immeuble, après 2 ans de recherche d'une maison pour eux et leurs deux enfants, et remercie ses clients Vendeurs « qui ont préféré mettre de l'avant leurs valeurs plutôt que leurs poches... ! » (P-16).

[19] Le 18 février 2022, une demande d'assistance concernant les agissements de l'intimée est déposée à l'OACIQ par la courtière Frigon (P-7). Le 4 mars 2022, l'agence de l'Intimée émet une facture de rétribution aux Vendeurs d'un montant de 18 683,44 \$ (P-18).

[20] Dans le cadre de l'enquête de la Plaignante, l'intimée a déclaré ne pas nécessairement dire à ses clients, lorsqu'elle reçoit des intentions d'offre d'achat, afin qu'ils ne se fassent pas de faux espoirs. Elle confirme également qu'elle aurait dû le faire, même si ses clients étaient vraiment pressés d'accepter la promesse d'achat. Celle-ci ajoute avoir informé les courtiers collaborateurs dans le même envoi qu'elle venait de recevoir une promesse d'achat et que ses clients Vendeurs l'avaient acceptée. Elle précise qu'elle aurait dû aviser les courtiers collaborateurs en deux étapes, soit d'abord pour les informer de la réception d'une promesse d'achat, puis, dans un second temps, pour les aviser de son acceptation. L'intimé a admis que sa sœur est allée voir les propriétés affichées de l'intimée et qu'elle est tombée par hasard sur l'immeuble, le 31 janvier 2022, soit le même jour que le dépôt de la promesse d'achat PA 72350 (P-9) et que les Vendeurs étaient touchés par l'histoire de sa sœur, car en présentant l'offre à ses clients, elle leur a parlé de l'histoire d'horreur de sa sœur et son beau-frère avec leur autoconstruction, qu'ils ont failli se faire frauder, qu'ils ont

de jeunes enfants, etc. (P-19).

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

III. Recommandation conjointe sur sanction

[22] Les parties suggèrent au Comité d'imposer à l'intimée les sanctions suivantes :

Chef 1a) :

D'ORDONNER le paiement d'une amende de 2 000 \$;

DE CONDAMNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (H1713) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 1b) :

D'ORDONNER le paiement d'une amende de 2 000 \$;

DE CONDAMNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (H1713) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 1c) :

D'ORDONNER le paiement d'une amende de 2 000 \$;

DE CONDAMNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (H1713) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 2 :

D'ORDONNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée

(H1713) pour une période de 60 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 3 :

D'ORDONNER le paiement d'une amende de 2 000 \$;

D'ORDONNER à l'intimée, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimée est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimée doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée d'une heure trente (1 h 30 min) intitulée « La collaboration chez les courtiers résidentiels (en ligne) (OACIQ) » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'intimée n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, elle devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

D'ORDONNER à l'intimée, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimée est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimée doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « Le conflit d'intérêts et double représentation : obligation du courtier d'agir en toute transparence (OACIQ) » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'intimée n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, elle devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

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

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction, **ORDONNER** que les périodes de suspension imposées pour les chefs 1a), 1b), 1c) et 2 soient purgées de manière concurrente plutôt que consécutive, réduisant ainsi la durée totale de suspension à 60 jours;

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction, **ORDONNER** que l'amende imposée sous le chef 1c) soit remplacée par une réprimande, réduisant ainsi le montant total des amendes à une somme globale de 6 000 \$;

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 secteur de Saint-Jérôme et ses environs, à l'expiration des délais d'appel, si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire;

DE CONDAMNER l'intimée à tous les frais de l'instance, y compris ceux liés à la publication de l'avis de suspension.

[23] Il est reconnu que les fondements de l'imposition d'une sanction disciplinaire reposent sur des critères 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.

[24] Comme facteurs aggravants, la syndique adjointe soulève les éléments suivants :

- La gravité objective des infractions;
- Les effets des manquements sur la confiance du public et de ses clients;

[25] Comme facteurs atténuants, la syndique adjointe soulève les éléments suivants :

- L'absence d'antécédents disciplinaires;
- L'intimée a plaidé coupable avant l'audience;
- La collaboration de l'intimé pendant l'enquête;
- Le manque d'expérience de l'intimée;
- Le principe de la globalité de la sanction.

[26] Pour soutenir le bien-fondé de leur recommandation commune, les parties soumettent les autorités suivantes :

- *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA);
- *Serra c. Médecins* (Ordre professionnel des), 2021 QCTP 2;
- *Mercure c. Avocats* (Ordre professionnel des), 2021 QCTP 56;
- *Martson c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178;
- *Davey c. Castiglia*, 2018 QCCQ 588; *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Davey*, 2016 CanLII 74014;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Joseph*, 2023 CanLII 87366;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Beaulieu*, 2022 CanLII 32398;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Lavoie*, 2023 CanLII 58394;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Joyal*, 2024 CanLII 7108;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Azar*, 2022 CanLII 5394;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Hardy*, 2022 CanLII 51196;
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Turenne*, 2015 CanLII 25539;
- *Gingras c. Pluviose*, 2020 QCCQ 8495.

IV. Analyse et décision

La recommandation conjointe sur sanction

[27] Dans le contexte d'une recommandation conjointe sur la sanction, il est clairement établi que le Comité doit faire preuve d'une grande retenue. Ainsi, il doit donner suite à la recommandation conjointe, sauf s'il la croit contraire à l'intérêt public ou si elle est

susceptible de déconsidérer l'administration de la justice.

[28] La jurisprudence nous enseigne que les recommandations conjointes sont essentielles au bon fonctionnement de la justice. Dans l'affaire *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII) (C.S.C.), la Cour suprême s'exprimait ainsi sur le sujet :

[32] Selon le critère de l'intérêt public, un juge du procès ne devrait pas écarter une recommandation conjointe relative à la peine, à moins que la peine proposée soit susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ou qu'elle soit par ailleurs contraire à l'intérêt public. Mais que signifie ce seuil? Deux arrêts de la Cour d'appel de Terre-Neuve-et-Labrador sont utiles à cet égard.

[33] Dans *Druken*, par. 29, la cour a jugé qu'une recommandation conjointe déconsidérera l'administration de la justice ou sera contraire à l'intérêt public si, malgré les considérations d'intérêt public qui appuient l'imposition de la peine recommandée, elle [traduction] « correspond si peu aux attentes des personnes raisonnables instruites des circonstances de l'affaire que ces dernières estimerait qu'elle fait échec au bon fonctionnement du système de justice pénale ». Et, comme l'a déclaré la même cour dans *R. c. B.O.2*, 2010 NLCA 19, par. 56 (CanLII), lorsqu'ils examinent une recommandation conjointe, les juges du procès devraient [traduction] « éviter de rendre une décision qui fait perdre au public renseigné et raisonnable sa confiance dans l'institution des tribunaux ».

[34] À mon avis, ces déclarations fermes traduisent l'essence du critère de l'intérêt public élaboré par le comité Martin. Elles soulignent qu'il ne faudrait pas rejeter trop facilement une recommandation conjointe, une conclusion à laquelle je souscris. Le rejet dénote une recommandation à ce point dissociée des circonstances de l'infraction et de la situation du contrevenant que son acceptation amènerait les personnes renseignées et raisonnables, au fait de toutes les circonstances pertinentes, y compris l'importance de favoriser la certitude dans les discussions en vue d'un règlement, à croire que le système de justice avait cessé de bien fonctionner. Il s'agit indéniablement d'un seuil élevé — et à juste titre, comme je l'explique ci-après.

[29] Ainsi, les tribunaux, qui ont repris les principes de l'affaire *Anthony-Cook*, précitée, à maintes reprises soulignent que le critère de l'intérêt public est rigoureux et exigeant. Au surplus, la Cour d'appel du Québec est d'avis que lorsqu'une instance disciplinaire refuse une recommandation commune sur sanction, cela peut constituer une erreur de principe, justifiant l'intervention de la cour et l'annulation de la décision rendue en première instance :

Reyes c. R., 2022 QCCA 1689 (CanLII), par. 24.

[30] Les parties recommandent conjointement d'appliquer les principes souvent émis par le Comité à l'effet de réduire la totalité de la sanction en vertu du principe de la globalité (*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Joseph*, 2023 CanLII 87366). Dans les circonstances du présent dossier, le Comité souscrit à cette réduction, tel que suggérée par les parties.

La décision du Comité

[31] Le Comité considère que la recommandation conjointe proposée par les parties est conforme au corpus jurisprudentiel du Comité : voir à ce sujet l'affaire *OACIQ c. Lauzon*, 2024 CanLII 44796 (QC OACIQ), par. 41 à 51, et ce, pour les motifs suivants :

[41.1] La recommandation conjointe respecte, à notre avis, les critères jurisprudentiels émis dans l'affaire *Pigeon c. Daigneault*, précitée, soit la protection du public, l'exemplarité, la dissuasion et le droit du professionnel de gagner sa vie;

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

[41.3] Elles ont convenu d'une sanction qui permet de répondre aux objectifs visés par la jurisprudence et, plus particulièrement, celui de la protection du public, sans être punitives;

[41.4] La sanction suggérée par les parties se situe à l'intérieur du spectre de celles habituellement retenues pour des infractions de même nature : voir à ce sujet les affaires *Perreault*, *Drouin* et *Allard*, précitées;

[41.5] L'administration de la juste n'est pas déconsidérée par la sanction suggérée par les parties.

[32] Conséquemment, après avoir pris en considération l'ensemble des arguments des parties et après avoir délibéré, le Comité a accepté la sanction suggérée par les procureurs des parties, et l'entérine par la présente décision, et ce, à toute fin que de droit.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PREND 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*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 2 et plus particulièrement comme suit :

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

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 3 et plus particulièrement comme suit :

Chef 3 : pour avoir contrevenu à l'article 18 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 de toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs d'accusation ci-haut mentionnés;

IMPOSE à la partie intimée les sanctions suivantes :

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

DE CONDAMNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (H1713) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 1b) : **D'ORDONNER** le paiement d'une amende de 2 000 \$;

DE CONDAMNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (H1713) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'Intimée est titulaire d'un permis

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

Chef 1c) : **D'ORDONNER** le paiement d'une amende de 2 000 \$;

DE CONDAMNER la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (H1713) pour une période de 30 jours, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

Chef 2 : **D'ORDONNER** la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (H1713) pour une période de 60 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 3 : **D'ORDONNER** le paiement d'une amende de 2 000 \$;

D'ORDONNER à l'intimée, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimée est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimée doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée d'une heure trente (1 h 30 min) intitulée « La collaboration chez les courtiers résidentiels (en ligne) (OACIQ) » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'intimée n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, elle devra avoir suivi ladite formation ou toute autre

formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

D'ORDONNER à l'intimée, conformément à l'article 98(7) de la *Loi sur le courtage immobilier*, si l'intimée est titulaire de permis, de suivre dans le délai de six (6) mois de l'expiration des délais d'appel, et ce, en sus des cours que l'intimée doit suivre pour satisfaire à ses obligations aux termes de la formation continue obligatoire, la formation d'une durée de trois (3) heures intitulée « Le conflit d'intérêts et double représentation : obligation du courtier d'agir en toute transparence (OACIQ) » dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou toute autre formation équivalente également dispensée par le service de la formation continue de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec à défaut de quoi, son droit d'exercer des activités professionnelles de courtage immobilier sera suspendu jusqu'à ce qu'elle ait satisfait à cette obligation. Si l'intimée n'est plus titulaire de permis au moment de l'exécution de la présente ordonnance, elle devra avoir suivi ladite formation ou toute autre formation équivalente accréditée par l'OACIQ pour obtenir la délivrance d'un permis;

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

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction, **ORDONNER** que les périodes de suspension imposées pour les chefs 1a), 1b), 1c) et 2 soient purgées de manière concurrente plutôt que consécutive, réduisant ainsi la durée totale de suspension à 60 jours;

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction, **ORDONNER** que l'amende imposée sous le chef 1c) soit remplacée par une réprimande, réduisant ainsi le montant total des amendes à une somme globale de 6 000 \$;

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 secteur de Saint-Jérôme et ses environs, à l'expiration des délais d'appel, si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme

d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire;

DE CONDAMNER l'Intimée à tous les frais de l'instance, y compris ceux liés à la publication de l'avis de suspension.

Me Marc Mancini, avocat
Vice-président du Comité de discipline

Mme Marie-Claude Cyr, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Mme Christine Jean, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Carolane Bénard
Procureure de la partie plaignante

Me Audrey Girouard
DEVEAU DUFOUR MOTTET AVOCATS s.e.n.c.r.l.
Procureure de la partie intimée

Date d'audience : 13 mai 2025