

COMITÉ DE DISCIPLINE

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No : 33-25-2577

DATE :

LE COMITÉ : Me Elysabeth Lessis, avocate	Vice-présidente
Mme Suzanne Harvard Grisé, courtier immobilier	Membre
M. Maurice Bilodeau, courtier immobilier	Membre

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

Partie plaignante
c.

ROGER FLEURY, (D3910)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION DE TOUTES INFORMATIONS PERSONNELLES DES PARTIES IMPLIQUÉES À LA TRANSACTION FAISANT L'OBJET DE LA PLAINTE DISCIPLINAIRE AINSI QUE TOUTES INFORMATIONS PERMETTANT DE LES IDENTIFIER PLUS PARTICULIÈREMENT LES PIÈCES P-5, P-6, P-7, P-8, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15 ET P-17), LE TOUT CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 95 DE LA *LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER*

[1] Le 15 décembre 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ procédait à l'audition de la plainte no. 33-25-2577;

[2] À cette occasion, la partie plaignante était représentée par Me Alexandra Bérubé et la défense de l'intimé était assurée par Me Jean-François Gilbert;

[3] Le Comité fut informé que l'intimé avait choisi de plaider coupable et qu'une recommandation commune était soumise au Comité;

I. La plainte

[4] L'intimé fait l'objet d'une plainte disciplinaire comportant deux chefs d'accusation libellés comme suit :

1. À compter du ou vers le 18 novembre 2022, concernant un immeuble situé à Notre-Dame-des-Prairies, alors qu'il avait été sollicité par le vendeur et / ou la famille de ce dernier dans le cadre de ses fonctions de courtier immobilier, l'Intimé s'est placé en situation de conflit d'intérêts en achetant l'Immeuble par l'entremise de son entreprise, et ce, après avoir obtenu des informations privilégiées au sujet du vendeur, contrevenant ainsi aux articles 2 et 62 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

2. À compter du ou vers le 18 novembre 2022, concernant un immeuble situé à Notre-Dame-des-Prairies, l'Intimé n'a pas transmis sans délai à l'agence pour laquelle il agissait les documents suivants :

- a) L'avis de divulgation daté du 18 novembre 2022;
- b) La promesse d'achat PA 91692;
- c) Les déclarations du vendeur DV 36025;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 1, 10 et 14 du Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences.

[5] Cela étant établi, les parties ont procédé à l'audition sur sanction, suite au plaidoyer de culpabilité déposé par l'intimé;

II. Les faits

[6] Essentiellement, la preuve¹ ainsi qu'un résumé conjoint des faits² a permis d'établir les faits;

[7] Le 31 août 2022, l'intimé est mis en relation avec le propriétaire d'une résidence située à Notre-Dame-des-Prairies en vue d'une mise en marché éventuelle. Lors de cette rencontre, la fille et l'épouse du vendeur sont présentes;

[8] Préalablement à la rencontre, l'intimé fait une analyse sommaire du marché et les vérifications usuelles;

[9] Lors de cette rencontre, le Vendeur informe l'intimé que son état de santé ne lui permet plus d'assurer l'entretien de l'immeuble. Dans ces circonstances, le Vendeur et son épouse souhaitent aller s'installer dans une résidence pour personnes âgées. L'intimé comprend

1 Pièces P-1 à P-23 ;

2 Pièce P-24 ;

que le Vendeur demeure fortement attaché à la maison familiale. La transition étant encore difficile à accepter pour lui, il n'y aura pas signature d'un contrat de courtage;

[10] Considérant que nous sommes alors dans la période estivale, l'intimé profite pour mandater un photographe pour prendre des photos de l'Immeuble pour une éventuelle mise en vente;

[11] Le 17 novembre 2022, l'intimé propose au Vendeur d'inscrire l'Immeuble au prix de 209 000\$ dans l'optique de conclure une vente environnant les 195 000\$;

[12] Le Covid est alors en recrudescence et l'intimé prend conscience qu'il y a une réticence de la part du Vendeur et de son épouse à faire visiter l'Immeuble. Il prend également conscience du stress de l'épouse du Vendeur quant au délai pour la remise de l'Immeuble et la disponibilité d'une place dans une résidence pour personnes âgées;

[13] Le Vendeur indique alors à l'intimé qu'avec une somme de 180 000\$, il serait très heureux;

[14] Le soir même, l'intimé appelle la fille du Vendeur pour l'informer de son souhait d'acquérir l'Immeuble et confirme une rencontre pour le lendemain en s'assurant que la famille du Vendeur soit présente;

[15] Le 18 novembre 2022, l'intimé se présente chez le Vendeur en ayant en mains sa promesse d'achat et également un contrat de courtage vente dans l'éventualité où le vendeur refuse son offre;

[16] Plus précisément, l'intimé propose au Vendeur d'acquérir l'immeuble pour la somme de 186 000 \$, tout en lui offrant la possibilité d'y demeurer si le logement où il devait s'installer n'était pas encore prêt;

[17] Sans avoir préalablement informé le Vendeur qu'il pouvait être représenté par un autre courtier immobilier de son choix, l'intimé et le Vendeur signent les déclarations du Vendeur, l'avis de divulgation – Achat-Vente et la promesse d'achat;

[18] Le 24 mars 2023, l'acte de vente intervient entre le Vendeur et la compagnie Québec inc. détenue par l'intimé;

[19] Le 1^{er} avril 2023, la compagnie de l'intimé confie à l'agence Groupe Sutton Synergie inc., représentée par l'intimé un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble avec une mise en marché à 239 000\$;

[20] Entre le 4 et le 6 avril 2023, l'intimé refuse trois promesses d'achat présentées par les courtiers collaborateurs, toutes des promesses d'achats de 230 000\$;

[21] Le ou vers le 6 avril 2023, un acheteur non représenté dépose une promesse d'achat

sur l'immeuble pour une somme de 238 000\$;

[22] Le 4 mai 2023, l'acte de vente intervient entre la compagnie de l'intimé et l'Acheteur;

[23] L'acquisition de l'immeuble a généré pour l'intimé un bénéfice brut de 52 000\$;

[24] Le 18 mai 2023, le Bureau du syndic obtient de l'agence de l'intimé les documents en leur possession, relativement aux transactions de l'Immeuble;

[25] Le 6 septembre 2024, le Bureau du syndic demande à l'intimé de lui transmettre copie des documents relatifs à l'acquisition de l'Immeuble;

[26] Le 18 juin 2025, après une seconde vérification auprès de l'agence, il appert que certains documents signés lors de l'acquisition de l'Immeuble par la compagnie de l'intimé n'ont pas été versés au dossier de son agence soit l'avis de divulgation signé par le Vendeur, la promesse d'achat et les déclarations du Vendeur;

[27] À la décharge de l'intimé, il n'a aucun antécédent disciplinaire ;

III. Recommandations communes

[28] Les parties suggèrent conjointement d'imposer à l'intimé les sanctions suivantes :

Chef 1 : ordonner le paiement d'une amende de 20 000\$ et ordonner la suspension du permis pour une période de 90 jours;

Chef 2 a) : ordonner une suspension de permis de 30 jours;

Chef 2 b): ordonner la suspension de permis de 30 jours;

Chef 2 c) : ordonner la suspension de permis de 30 jours;

[29] Les parties conviennent que les périodes de suspension des chefs 2a), 2b) et 2c) soient purgées de façon concurrente entre elles mais consécutive au chef 1;

[30] Considérant la globalité de la sanction, les parties conviennent d'ordonner que les périodes de suspension des chefs 1 et 2a), 2b) et 2c) soient purgées de façon concurrente, pour une période totale de 90 jours;

[31] Les parties demandent qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans un journal;

[32] Les parties conviennent également que tous les déboursés seront à la charge de l'intimé incluant les frais de publication de l'avis de suspension;

[33] Les parties s'entendent pour que l'intimé ait un délai de paiement de quatre (4) mois,

pour acquitter le montant de l'amende et des déboursés ainsi que les frais liés à la publication, calculé à compter du 31^e jour suivant la signification de la décision;

[34] Me Bérubé indique au Comité que la sanction se doit d'être juste et équitable eu égard aux circonstances et à la culpabilité et que les sanctions suggérées répondent aux 4 critères établis par la jurisprudence³, soit :

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

[35] Elle rappelle que la protection du public doit toujours passer en premier rang;

[36] Tel que mentionné par la jurisprudence, la sanction ne vise pas à punir le professionnel mais à réguler la pratique d'une profession sur le plan déontologique.⁴

[37] Quant aux facteurs subjectifs, dans la catégorie des facteurs atténuants, le Comité constate qu'il y a plusieurs facteurs à considérer notamment :

- L'intimé n'a pas d'antécédent disciplinaire;
- Il s'agit d'un acte isolé dans sa carrière;
- Faible risque de récidive car l'intimé semble avoir compris la gravité de ses gestes et a manifesté le désir de plaider coupable dès le début du dossier;
- L'intimé a déposé un plaidoyer de culpabilité;
- L'intimé a consenti à un résumé conjoint des faits ce qui permet d'éviter de faire déplacer des témoins et tous les inconvénients que cela peut leur engendrer.

[38] Quant aux facteurs aggravants, le Comité constate que :

- L'intimé avait 18 ans d'expérience au moment des faits, il se devait de très bien connaître ses obligations déontologiques;
- Il a contrevenu en étant dans une situation de conflit d'intérêts, ce qui est encore moins acceptable venant d'un courtier ayant une telle expérience.

[39] Quant au facteur objectif, tout d'abord pour le chef 1, Me Bérubé met l'emphase qu'il est important de se rappeler qu'un acte de conflit d'intérêts est d'une gravité objective des

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

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

plus élevées puisque cela met en péril la protection du public;

[40] Avec raison, Me Bérubé explique qu'un conflit d'intérêts est sournois car il passe souvent sous le radar. Le public ne se rends pas toujours compte de s'être fait prendre et ils ont plutôt l'impression erronée d'avoir faite une bonne affaire;

[41] Cette infraction est au cœur de la profession. Le courtier doit toujours mettre de l'avant les intérêts de son client et lui fournir des conseils objectifs. En l'espèce, l'intimé ne pouvait pas remplir cette obligation cruciale de loyauté face à son client;

[42] Il est important que le public ait confiance à la profession de courtier. Le public ne devrait pas craindre qu'un courtier utilise sa position et ses connaissances pour saisir des opportunités d'affaires;

[43] Dans le présent dossier, nous étions face à des personnes vulnérables. Le Vendeur et son épouse étaient des personnes âgées qui n'avaient pas des connaissances accrues en immobilier. Il s'agissait de la résidence où ils ont vécu une bonne partie de leurs vies et où ils ont élevé leurs enfants;

[44] Il s'agissait, en l'espèce, d'une transaction sentimentale et stressante considérant le covid et la date de déménagement qui était incertaine. Ils avaient besoin de conseil, que quelqu'un veille sur leurs intérêts et d'être rassurer à chaque étape du processus, chose qu'ils n'ont pas pu obtenir de la part de l'intimé puisque celui-ci a préféré mettre de l'avant ses propres intérêts;

[45] L'intimé a eu accès à des informations qu'il a pu utiliser pour ainsi saisir une opportunité. Il savait que pour le Vendeur l'entretien de l'immeuble était devenu un fardeau, il savait le stress relié au déménagement dans une résidence pour personnes âgées et que la date était incertaine, il savait que le covid ajoutait un autre stress et préférait ne pas avoir de visite, d'ailleurs, dès qu'il a su le prix plancher du Vendeur, il s'est empressé de faire une offre;

[46] On constate une revente rapide et avec un profit important. Tel que mentionné par Me Bérubé, l'intimé a agi en considérant l'appât du gain. Elle explique que les parties en sont arrivés à une amende substantielle pour venir couvrir cet aspect;

[47] D'ailleurs, il est important de rappeler le préjudice qu'à subi le Vendeur puisqu'il aurait pu bénéficier d'un meilleur montant considérant le marché en effervescence et qu'il aurait visiblement pu obtenir 52 000\$ de plus;

[48] Me Bérubé précise qu'il est important de considérer certaines circonstances, en l'espèce, car l'intimé a quand même eu certaines considérations pour le Vendeur et son épouse après la rencontre du 18 novembre 2022, notamment :

- L'intimé s'est assuré que la famille soit présente lors de la rencontre;
- L'intimé a offert au Vendeur et son épouse de demeurer dans l'immeuble

jusqu'à ce que leur nouveau logement soit prêt pour ainsi diminuer leur stress en lien avec le déménagement et la prise de possession;

[49] Ensuite, quant au facteur objectif concernant le chef 2, qui est le défaut de remettre des documents à son agence, il s'agit d'une gravité objective qui est modéré;

[50] En agissant ainsi, l'intimé a fait obstacle à son agence d'effectuer son travail soit d'effectuer une surveillance sur ces courtiers. Me Bérubé explique qu'en agissant ainsi il a empêché son agence d'agir en temps opportun et ainsi mettre un terme à une transaction problématique;

[51] Les facteurs aggravants sont :

- L'intimé a volontairement omis de donner les documents à son agence. Visiblement, il ne voulait pas que l'agence ait connaissance de la transaction;
- Il y a eu un caractère répétitif puisque 3 documents importants n'ont pas été transmis à l'agence;

[52] Me Gilbert précise au Comité que son client a conscience qu'il a pris une mauvaise décision. Il souhaitait aider ses personnes âgées et n'avait pas de mauvaise intention. Il a admis avoir commis une erreur de jugement et il a collaboré dans le processus dès le départ;

[53] L'intimé a eu des conséquences dans sa vie professionnelle, suite à la médiatisation du présent dossier et Me Gilbert précise qu'il a eu sa leçon;

[54] Finalement, les sanctions suggérées par les parties sont en concordance avec la jurisprudence pour cette catégorie d'infraction, tel qu'il appert de la jurisprudence produite, soit :

Chef 1 : conflit d'intérêts

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Joyal*, 2024 CanLII 7108
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Bédard*, 2025 CanLII 14097
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Richard*, 2025 CanLII 9651
- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865

Chef 2 : Défaut de remettre des documents

- *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c.*

Cadet, 2022 CanLII 11483

• *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Laverdière*, 2020 CanLII 73997

[55] En conclusion, les parties demandent au Comité d'entériner les sanctions suggérées;

IV. Analyse et décision

[56] La jurisprudence a établi l'importance que doit accorder le Comité de discipline aux recommandations communes formulées par les parties. Ainsi, seules les recommandations communes qui sont contraires à l'intérêt du public ou qui déconsidèrent l'administration de la justice pourront être écartées par le Comité⁵ ;

[57] Dans l'affaire *OACIQ c. Lauzon*⁶, le Comité indique :

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

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

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

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

[58] Dans le présent dossier, le Comité estime que les sanctions suggérées sont raisonnables et assurent adéquatement la protection du public. Elles sont également en concordance avec les faits et les circonstances entourant ce dossier;

[59] De plus, elles sont conformes aux précédents jurisprudentiels en semblables matières;

[60] Pour l'ensemble de ces motifs, le Comité entérine la recommandation commune des parties.

5 *Gaudy c. Chiropraticiens*, 2023 QCTP 48 (CanLII) par. 10 et 25 ;

6 2024 CanLII 44796 (QC OACIQ);

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PRENDS acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimé ;

DÉCLARE l'intimé coupable des infractions reprochées aux chefs 1 et 2 a), b) et c) de la plainte, et plus particulièrement comme suit :

Chef 1 : pour avoir contrevenu à l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.*

Chefs 2a), b) et c) : pour avoir contrevenu à l'article 1 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommis et l'inspection des courtiers et des agences.*

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions législatives et réglementaires alléguées au soutien des chefs 1 et 2 a), b) et c) de la plainte ;

IMPOSE à l'intimé les sanctions suivantes :

Chef 1 :

ORDONNE le paiement d'une amende de 20 000\$;

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimée (D3910) pour une période de 90 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 a) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D3910) pour une période de 30 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire ;

Chef 2b) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D3910) pour une période de 30 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire ;

Chef 2c) :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (D3910) pour une période de 30 jours à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où elle en redeviendra titulaire ;

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

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction :

ORDONNE que les périodes de suspension des chefs 1 et 2 a), 2b) et 2 c) soient purgées de façon concurrente, pour une période de suspension totale de 90 jours;

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

CONDAMNE l'intimé à tous les frais de l'instance, incluant ceux se rapportant à la publication de l'avis de suspension ;

ACCORDE à l'intimé un délai de paiement de quatre (4) mois, pour acquitter le montant de l'amende et des déboursés, ainsi que les frais liés à la publication de l'avis de la décision sur sanction, calculé à compter du 31^e jour suivant la signification de la décision.

Me Elysa Beth Lessis, avocate
Vice-présidente

Mme Suzanne Harvard Grisé, courtier immobilier
Membre

M. Maurice Bilodeau, courtier immobilier
Membre

Me Alexandra Bérubé
Procureure de la partie plaignante

Me Jean-François Gilbert ;
Procureur de la partie Intimée

Date d'audience : 15 décembre 2025