

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 33-25-2567

DATE :

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat
M. Maurice Bilodeau, courtier immobilier
Mme Suzanne Havard Grisé, courtier immobilier

Vice-président
Membre
Membre

SYLVAIN LAVERGNE, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

C.

KARL SIGOUIN, (H5358)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

[1] Le 18 juin 2025, le Comité de discipline de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« le Comité ») procède par visioconférence *Zoom* à l'instruction de la plainte disciplinaire dans le présent dossier.

[2] Le syndic adjoint Sylvain Lavergne est présent et représenté par Me Alexandra Bérubé.

[3] Quant à l'intimé, il est présent avec son avocat, Me Martin Courville.

[4] Une entente est récemment intervenue entre les parties. L'intimé accepte de plaider coupable sur tous les chefs d'accusation et les procureurs des parties ont convenu d'un résumé commun des faits et proposeront une recommandation conjointe sur la sanction.

I. La plainte et le plaidoyer de culpabilité

[5] La plainte disciplinaire est datée du 3 mars 2025. Le syndic adjoint allègue ce qui suit :

Immeuble 1

1. Le ou vers le 20 octobre 2024, dans le cadre du contrat de courtage vente CCG 09250, l'Intimé a tenté d'intimider les potentiels acheteurs D.R. et J.G. en utilisant des propos menaçants afin que ces derniers lui paient la somme de 40 000\$ à laquelle il prétendait avoir droit, contrevenant ainsi aux articles 62, 63, 68 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

2. Le ou vers le 4 décembre 2024, dans le cadre d'une enquête concernant le contrat de courtage vente CCG 09250, alors que le plaignant tentait de convoquer l'Intimé à une entrevue en personne, l'Intimé a faussement déclaré ne pas être disponible pour ladite entrevue puisqu'il se trouvait à l'extérieur du pays, contrevenant ainsi aux articles 80 et 89 de la *Loi sur le courtage immobilier* et à l'article 106 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

Immeuble 2

3. Le ou vers le 24 octobre 2024, alors qu'il agissait à titre d'intermédiaire pour le promettant locataire G.H. concernant un immeuble situé à Montréal, l'Intimé a ordonné à son adjoint administratif de créer une adresse courriel fictive et une fausse signature électronique à la place et à l'insu de G.H. sur le formulaire « *Consentement à la cueillette, à l'utilisation et à la communication des renseignements personnels* », contrevenant ainsi aux articles 62 et 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[6] Questionné par le vice-président du Comité, l'intimé confirme qu'il enregistre un plaidoyer de culpabilité sur chacun des chefs d'accusation de la plainte.

[7] Ainsi donc, le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité de l'intimé et le déclare coupable de chacune des infractions décrites à la plainte.

[8] Sur le chef 1, l'intimé est plus particulièrement déclaré coupable d'avoir 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*, au motif que cette disposition répond de façon plus précise à l'infraction commise et ordonne la suspension conditionnelle des procédures à l'égard des autres dispositions de rattachement. L'article 62 ci-haut

mentionné se lit comme suit :

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.

(Le Comité souligne)

[9] Quant au chef 2, l'intimé est déclaré coupable d'avoir contrevenu à l'article 106 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, à savoir :

Art. 106. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas faire d'exagération, de dissimulation ou de fausse déclaration lorsqu'il fournit des renseignements ou des documents lors d'une inspection, d'une enquête tenue par le syndic ou le syndic adjoint, par le service d'assistance ou par le comité d'indemnisation ou lors d'une procédure de médiation, d'arbitrage ou de conciliation menée par l'Organisme.

(Le Comité souligne)

[10] Quant au chef 3, l'intimé est déclaré coupable d'avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* au motif que cette disposition répond de façon plus précise à l'infraction commise en l'espèce. Cette disposition importante du code de déontologie des courtiers immobiliers se décline comme suit :

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.

(Le Comité souligne)

[11] Afin de respecter la règle interdisant les condamnations multiples, une suspension conditionnelle des procédures est ordonnée sur les autres dispositions réglementaires et législatives invoquées au soutien des chefs d'accusation ci-haut mentionnés.

II. Preuve sur sanction

[12] Les procureurs des parties conviennent de déposer de consentement les pièces documentaires P-1 à P-20 ainsi que le résumé conjoint des faits sous la cote P-21.

[13] Selon le résumé des faits P-21, la trame factuelle du présent dossier consiste en ce

qui suit :

1. L'Intimé est titulaire d'un permis de courtier immobilier (H5358) depuis le 26 novembre 2020, tel qu'il appert de l'attestation de permis, **pièce P-1** ;

Immeuble sis rue Harold-Cooke, Sherbrooke (« Immeuble 1 »)

Chef 1

2. Le 12 mars 2024, G.H., K.-A.H. et D.M. (« **Vendeurs** ») confient à EXP Agence Immobilière, représentée par l'Intimé, un contrat de courtage exclusif pour la vente de l'Immeuble 1, tel qu'il appert du contrat de courtage CCG 09250, **pièce P-2** ;

3. En juin 2024, l'un des Vendeurs, G.H. fait la connaissance de J.G. et D.R. (« **Acheteurs potentiels** ») par l'entremise de l'Intimé, à l'occasion d'un match de la finale de la Coupe Stanley en Floride ;

4. Au cours de l'été 2024, des rencontres ont lieu entre l'Intimé, les Vendeurs et les Acheteurs potentiels. Lors de ces rencontres, des propositions verbales sont formulées en vue de conclure une transaction d'acquisition par achat d'actions suivant laquelle les Acheteurs potentiels deviendraient copropriétaires de l'Immeuble 1 avec les propriétaires actuels;

5. À un certain moment, en raison de la complexité de la transaction envisagée, les parties réalisent que ce sont les avocats fiscalistes qui devront prendre le relais afin de mener à terme le projet d'acquisition de l'Immeuble 1;

6. Considérant que l'Intimé est à l'origine de la mise en relation des Vendeurs aux Acheteurs potentiels et qu'il a participé à trois rencontres de pourparlers, les parties, par l'intermédiaire de J.G., proposent quand même de lui payer une « rétribution », tel qu'il appert des échanges *Facebook Messenger* entre J.G. et l'Intimé le ou vers le 2 octobre 2024, **pièce P-4** :

J.G. : Retour du groupe on pense (sic) que le 30k soit ½% c'est fair pour la mise en contact et les 3 rencontres de groupes qu'il y a eu

Payable le 15 octobre sous présentation de facture

Reviens moi si ça fait ton affaire ou pas!

Merci

Intimé : Je maintiens à 40k non négociable pour le 15

J.G. : je te reviens ça sera pas long

Intimé : Ok

J.G. : C'est good pour 40k d'ici le 20/10!

20 octobre

Intimé : Ok

Sooner the better

7. Le 20 octobre 2024, soit la date prévue pour le paiement de ladite « rétribution » à l'Intimé, des échanges ont lieu entre ce dernier et les Acheteurs potentiels. Au cours de ces échanges, l'Intimé tient des propos menaçants dans le but d'obtenir le paiement immédiat de la somme de 40 000\$, et ce, malgré les explications fournies par les Acheteurs potentiels soulignant qu'il leur était impossible de payer la somme tant et aussi longtemps que la transaction n'était pas sécurisée, tel qu'il appert des échanges *Facebook Messenger, pièce P-5* :

Intimé: Salut les boys

On est le 20 octobre

D.R. : ???

Intimé: *envoie la capture d'écran de l'échange Facebook Messenger du 2 octobre 2024 avec J.G.*

D.R.: Haa je comprends

J.G. : La lettre d'intention n'est toujours pas signé (sic)

L'incorporation pas compléter (sic) car il manque des documents des vendeurs

Compte toujours pas créé du (sic) à l'incorporation.

Donc on ne peut pas te virer le 40k

Intimé : Peut (sic) importe les excuses

On a une parole et des dates

D.R. : *Message vocal d'une durée de 1 :52 (non disponible au dossier)*

Intimé: Pas de vocal

Appel vocal de groupe

Intimé: Sigk1801@gmail.com

Pour le virement

J.G : Tant que la transaction n'est pas sécurisé (sic) tu n'auras pas de virement aussi simple que ça

Intimé: Parfait

J.G. : Si tu n'es pas capable de le comprendre c'est ton problème

Et tu n'as pas produit de facture non plu (sic)

Intimé: Non, je n'ai jamais eu nom telle ton (sic) vous n'êtes pas à vos affaires

J.G.: Si on est à nos affaires nous

Je te l'ai expliqué l'incorporation n'est pas faite car il manque des doc des vendeurs

Intimé: Extreme ownership

Je vous laisse jusqu'à 16 h

J.G. : Sinon ?

Intimé: Vous allez me décevoir une fois de plus j'ai l'impression

J.G.: C'est pas toi qui a déçu tout le monde à la base ?

Intimé: ?

J.G. : Je te rappelle que c'est quoi tu n'as pas livré la marchandise à la base en ne faisant pas de lettre d'intention entre les vendeurs et nous alors qu'on te l'avais demandé à maintes reprises

Donc ne te défausse pas de tes responsabilités en nous accusant maintenant

Là on a essayé de t'aider, mais avec cet (sic) attitude tu ne t'aide (sic) vraiment pas

N'oublie pas que la business c'est une game de long terme, pas un *get rich quick*

Intimé: *capture d'écran de l'échange texto du 2 octobre*

Intimé: D'ici le 20 octobre

J.G. : Karl, jamais on ne donnera les frais de courtage pour la vente d'un immeuble si la transaction n'est pas sécurisé (sic)

Intimé: Peut (sic) importe c'est aucunement sa (sic) qui étais (sic) convenu (sic)

40k le 20 octobre

Connais-tu bien [M.A.]?

J.G. : Ok donc on va te donner 40k sans que la transaction soit valide et sécurisé (sic) ?

Ça fait du sens pour toi ça ?

Intimé: Si vous êtes pas capable d'aligner vos flûtes *it's not my problem.*

Walk the talk Guys

J.G. : Tu n'es pas capable de comprendre un principe simple en affaires

Tant que la transaction n'est pas sécurisé (sic), on donnera pas les frais de courtage qui sont liés

Si tu as un problème avec ça, relance TES vendeurs pour les documents qui nous manque pour sécurisé (sic) la transaction.

Intimé: Le principe d'honnêteté et de responsabilité tu connais ?

Tu me dis une date

C'est un délai

Intimé: (en répondant à la question de J.G. « Sinon ? ») **Sinon je vous envoie mes amis qui sont moins gentils**

J.G.: Exact nous avons une entente, mais qui se base sur le rachat de l'immeuble

Est-ce que le rachat de l'immeuble a été fait? Non

Donc est-ce que notre entente est valide dans le délais (sic) prévu ? Non

D.R.: Des menaces Ça Karl ??

Intimé: En quoi c'est des menaces ?

D.R.: (David répond à Karl relativement à son énoncé « Sinon je vous envoie mes amis qui sont moins gentils ») Ça c'est très dangereux ce que tu viens de faire

8. Le ou vers le 21 novembre 2024, une demande d'assistance concernant les agissements de l'Intimé est déposée par D.R. à l'OACIQ, tel qu'il appert de la demande d'assistance et courriel d'accusé de réception par le Service d'assistance, *en liasse, pièce P-3* ;

Chef 2

9. Le 4 décembre 2024, le Plaignant communique avec l'Intimé afin de le convoquer à un interrogatoire le 6 décembre aux bureaux de l'OACIQ, tel qu'il appert de l'entretien téléphonique – *sur support informatique, pièce P-6* ;

10. Lors de cette conversation téléphonique, l'Intimé déclare faussement au Plaignant ne pas être disponible pour l'entretien puisqu'il est à l'extérieur du pays ;

11. Les 4 et 5 décembre 2024, malgré les demandes du Plaignant visant à obtenir les pièces justificatives attestant son séjour à l'étranger (billets d'avion), l'Intimé ne fournit pas les documents demandés, tel qu'il appert des échanges courriel, *pièce P-7* ;

12. Le 5 décembre 2024, par l'entremise de son avocat, l'Intimé rectifie la situation et confirme au Plaignant qu'il est au pays et disponible pour tenir l'interrogatoire dans la semaine suivante ;

13. L'interrogatoire de l'Intimé se tient finalement le 12 décembre 2024, tel qu'il appert de l'enregistrement segmenté en plusieurs parties – *sur support informatique, pièce P-8 (partie II) et pièce P-20 (partie III)* ;

14. Lors de son interrogatoire avec le Plaignant, l'Intimé avoue, notamment :

a) Avoir lui-même envoyé le message texte menaçant : « Sinon je vous envoie mes amis qui sont moins gentils » à D.R. et J.G. (31 min 30 s à 32 min 25 s - partie II, pièce P-8) ;

b) Qu'il était à Montréal lors de l'appel de convocation du Plaignant à une entrevue en personne (10 min 11 s à 11 min 20 s – partie III, pièce P-20 ;

Unité locative sise rue Saint-Antoine Ouest, Montréal (« Immeuble 2 »)

Chef 3

15. Le ou vers le 11 août 2024, l'Immeuble 2 est affiché sur un service de diffusion d'informations à des fins locatives, tel qu'il appert de la fiche Centris 20954972, **pièce P-9** ;

16. Le 14 août 2024, l'Intimé rédige une promesse de location résidentielle pour G.H. (« **Locataire** ») au montant de 2 100\$/mois pour un terme de 12 mois, tel qu'il appert de la promesse de location PL 50914, **pièce P-10** ;

17. Le 16 août 2024, le Locateur répond à la promesse de location, pièce P-10, par une contre-proposition, en modifiant le coût mensuel à 2 400\$/mois et en ajoutant certaines conditions, tel qu'il appert de la contre-proposition CPL 29690, **pièce P-11**, laquelle est acceptée par le Locataire le jour même ;

18. Le 28 août 2024, le Locateur et le Locataire signent le bail de logement, tel qu'il appert du formulaire obligatoire du Tribunal administratif du logement « bail de logement », **pièce P-12** ;

19. Le 9 septembre 2024, EXP Agence Immobilière inscrit la transaction au registre des transactions, tel qu'il appert du rapport de transaction, **pièce P-13** ;

20. Le 8 octobre 2024, Groupe Sutton émet un chèque à l'ordre de EXP Agence Immobilière en paiement de la rétribution due à l'Intimé au montant de 1 379,70\$, tel qu'il appert du chèque, **pièce P-14** ;

21. Entre le 13 et le 24 octobre 2024, des échanges *Facebook Messenger* ont lieu entre l'Intimé et son adjoint administratif, afin, entre autres, de finaliser le formulaire de *Consentement à la cueillette, à l'utilisation et à la communication des renseignements personnels* (« **Formulaire** »), permettant ainsi à l'Intimé de compléter la gestion documentaire du dossier et de recevoir le paiement de sa rétribution, tel qu'il appert des échanges *Facebook Messenger*, **pièce P-15** ;

22. Constatant que le *Formulaire* n'est toujours pas signé, l'Intimé ordonne à son adjoint administratif, P.-A. L., de créer une adresse courriel fictive et une fausse signature électronique à la place du Locataire sur l'édit *Formulaire*, et ce, à l'insu de ce dernier, tel qu'il appert des échanges *Facebook Messenger*, pièce P-15, et particulièrement cet extrait :

[...]

P.-A.L. : Pour le [...] (*numéro de porte de l'unité locative*)

Intimé : Tu as ouvert ta grande trappe

P.-A.L. : Non elle m'a demander (sic) la preuve de signature

Je lui ai dit je n'avais pas qu'il avait (sic) signé r(sic) avec adop (sic) et elle m'a dit ses (sic) pas autorisé

Intimé : Tu es cave

J'ai rarement vu sa (sic)

P.-A.L. : Bin Christine me la demande

Appel la (sic)

Tk ya juste une signature à faire sa(sic) prend deux sec dit lui

Intimé : Crée un autre courriel

gabrielhalle08@gmail.com

P.-A.L. : ?

Intimé : Criss que tu l'échappes comme un débutant

Crée un autre courriel

Et envoie le à signer la (sic)

P.-A.L. : Fait

Paiement devrait rentrer (sic) demain

Intimé : Merci

[...]

23. Les 23, 24 novembre et 2 décembre 2024, trois demandes d'assistance concernant les agissements de l'Intimé dans cette transaction sont déposées à l'OACIQ, tel qu'il appert des demandes d'assistance, **pièces P-17, P-18 et P-19** ;

24. Le 12 décembre 2024, lors d'un entretien avec le Plaignant, l'Intimé avoue avoir pris les devants en disant à son adjoint administratif de créer une adresse courriel pour signer le Formulaire à la place du Locataire, notamment, parce que ce dernier était difficile à joindre, tel qu'il appert de l'enregistrement – *sur support informatique*, 47 min 10 s à 48 min 50 s – partie III, pièce **P-20** ;

25. L'intimé a depuis changé d'agence immobilière et son directeur d'agence confirme qu'il exerce et continuera d'exercer une supervision diligente de ses dossiers ;

26. L'Intimé n'a aucun antécédent disciplinaire.

[14] Ce récit des événements fait voir que l'intimé est un courtier de peu d'expérience avec une attitude singulièrement cavalière envers le public et qui pratique également la profession selon ses propres règles sans égard à autrui.

[15] Il s'ensuit que sans tarder, l'intimé doit sérieusement rehausser son niveau de professionnalisme s'il veut continuer à exercer dans le domaine du courtage immobilier.

III. Recommandation conjointe sur sanction

[16] Les procureurs des parties sollicitent conjointement l'imposition des sanctions suivantes à l'intimé, soit :

- Chef 1 : une suspension de 30 jours;
- Chef 2 : une suspension de 30 jours;
- Chef 3 : une suspension de 60 jours;
- Ordonner que les périodes de suspension soient purgées de façon consécutive;
- Cependant, vu le principe de la globalité, ordonner que les suspensions sur les chefs 1 et 2 soient purgées de façon concurrence entre elles, mais consécutive au chef 3, pour une période de suspension totale de **90 jours**;
- Imposer la condition suivante au permis de courtier immobilier de l'intimé :
 - a) L'obligation d'être supervisé pour l'ensemble de ses transactions durant une période consécutive et ininterrompue de 12 mois par un titulaire de permis de courtier immobilier ayant au moins 10 ans d'expérience (« **Courtier superviseur** »), le tout, aux conditions ci-après décrites :
 1. La période de supervision prévue au paragraphe a) débutera au moment où la suspension de son permis prononcée en vertu de la présente décision aura été entièrement purgée, soit à la fin de la période de suspension de 90 jours mentionnée ci-haut;
 2. La période de supervision prévue au paragraphe a) sera temporairement suspendue dans les cas où le permis de courtier immobilier de l'Intimé est suspendu ou révoqué;
 3. L'Intimé devra faire parvenir, dans un délai de 30 jours suivant la fin de la période de suspension de 90 jours mentionnée ci-haut, un plan de supervision écrit au Service de l'inspection de l'OACIQ à inspection@oaciq.com contenant les informations suivantes :
 - i. Le nom et les coordonnées du Courtier superviseur choisi par l'Intimé;
 - ii. La procédure déterminée pour mettre en œuvre la supervision;
 - iii. La signature de l'Intimé, du Courtier superviseur et du Dirigeant d'agence;

4. Le Courtier superviseur devra rendre compte au Service de l'inspection de l'OACIQ relativement au déroulement de la supervision en produisant un rapport écrit à inspection@oaciq.com selon le modèle prescrit, et ce, à tous les trois (3) mois, pour un total de 4 rapports;

5. Dans l'éventualité où il changeait d'agence immobilière, l'Intimé devra faire parvenir un nouveau plan de supervision dans les 10 jours suivant le début de son entrée en fonction au sein de la nouvelle agence immobilière. Le nouveau plan de supervision sera soumis aux mêmes conditions décrites aux présentes;

- Ordonner la publication d'un avis de suspension dans le *Journal de Montréal*;
- Que les frais de l'instance soient à la charge de l'intimé, incluant les frais de publication de l'avis de suspension.

[17] En résumé, les parties recommandent au Comité d'imposer à l'intimé une suspension de permis de **90 jours** plus une supervision ininterrompue de **12 mois** par un courtier immobilier ayant au moins 10 ans d'expérience aux conditions ci-haut mentionnées.

[18] À l'appui de cette suggestion, Me Bérubé nous réfère notamment aux précédents jurisprudentiels suivants :

Principes généraux

- *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934
- *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178
- *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43 [2016] 2 S.C.R.

Chef 1

- *OACIQ c. Tardif*, 2023 CanLII 58433 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Rasmussen*, 2017 CanLII 82867 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Belliard*, 2009 CanLII 56 (QC OACIQ)

Chef 2

- *OACIQ c. Kénol*, 2013 CanLII 88083 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Carrier*, 2019 CanLII 76903 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Dondikova*, 2021 CanLII 51218 (QC OACIQ)

Chef 3

- *OACIQ c. Daragon*, 2024 CanLII 102690 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Deschamps*, 2021 CanLII 27564 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Joyal*, 2015 CanLII 8466 (QC OACIQ)

Supervision

- *OACIQ c. Tétrault*, 2022 CanLII 120871 (QC OACIQ)

[19] Me Bérubé expose les facteurs aggravants. Dans un premier temps, elle discute de la feuille de route de l'intimé qui n'avait même pas 4 ans d'expérience lorsqu'il a commis l'infraction décrite au chef 1. Or la gravité objective de cette infraction ne fait aucun doute, elle est une infraction de nature criminelle.

[20] À son avis, l'intimé manque de probité, il est non seulement agressif, mais il exerce ses activités en proférant des menaces, des insultes et des mensonges.

[21] En quelques mois, l'OACIQ a reçu 4 demandes d'assistance à son sujet.

[22] En somme, la sanction doit être exemplaire afin que l'intimé se rende compte que son comportement doit absolument changer.

[23] En ce qui concerne les circonstances atténuantes, Me Bérubé met en évidence le fait que l'accusé a plaidé coupable à la première occasion et qu'il n'a pas d'antécédent disciplinaire. Elle explique qu'à l'époque, l'intimé avait perdu ses repères, suite à une séparation. Aujourd'hui, il reconnaît ses fautes.

[24] Quant à Me Courville, d'emblée, il affirme que le test développé par la Cour suprême dans l'arrêt *R. c. Anthony-Cook* est exigeant. Le critère fait en sorte que les recommandations conjointes doivent être respectées à moins qu'elles minent la confiance du public dans l'administration de la justice ou soient contraires à l'intérêt public.

[25] Cela dit, le procureur de l'intimé rajoute que son client a vécu une séparation particulièrement difficile à l'automne 2024. Aujourd'hui, l'intimé va beaucoup mieux et il a la volonté de mieux faire. Bref, selon son avocat, non seulement l'intimé a bien collaboré dans le cadre du processus disciplinaire, mais il est également en voie de se réhabiliter et la période de supervision suggérée conjointement devrait être salutaire.

[26] Voilà l'essentiel des représentations des procureurs sur la recommandation conjointe.

IV. Analyse et décision**A) 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 de nature à déconsidérer l'administration de la justice¹.

[28] Cela étant dit, la jurisprudence nous enseigne que les recommandations conjointes sont essentielles au bon fonctionnement de la justice.

[29] Dans l'arrêt *Reyes c. R.*², la Cour d'appel, sous la plume du juge Healy, revient sur le critère d'intérêt public établi par la Cour suprême dans *Anthony-Cook* afin de préciser ce qui suit :

[14] Dans l'arrêt *Anthony-Cook*, la Cour suprême affirme fermement que **les recommandations conjointes sont une partie intégrale et essentielle de la saine administration de la justice** criminelle et **même que l'administration de la justice s'effondrerait sur elle-même sans les bénéfices généraux qui sont apportés par cette forme de résolution des poursuites**. Sur ce fondement, la Cour érige le test qui s'applique avant qu'un juge puisse rejeter une recommandation conjointe : il doit l'accepter sauf si la peine proposée mine la confiance du public dans l'administration de la justice ou autrement si elle va à l'encontre de l'intérêt public. **La Cour précise que même si la décision finale relève de la discrétion du juge, ce test exige que le juge fasse preuve d'une grande déférence envers la suggestion des parties. Donc, le critère est strict et exigeant. Le rejet d'une recommandation conjointe, s'il y a lieu dans un cas plutôt exceptionnel, doit être expliqué par des motifs précis qui spécifient en quoi la suggestion n'est pas dans l'intérêt public.**

[...]

[21] L'intensité du test s'explique. Pour que les recommandations conjointes fonctionnent convenablement et soient acceptées comme élément central et vital de la pratique quotidienne, **les parties sont en droit d'attendre, avec un haut degré de confiance sinon de certitude, qu'elles soient entérinées sans obstacle excessif**. Pour renforcer cette expectative, le test rigoureux pour un rejet comporte un haut degré de retenue pour les juges qui reçoivent des recommandations conjointes, **qui se traduit par un devoir de déférence envers les parties qui les soumettent**. La Cour suprême note que, sur ces questions, la confiance des parties et la retenue des juges sont des principes complémentaires et réciproques :

[41] Cependant, comme je l'ai mentionné, la présentation de recommandations conjointes ne reste possible que si les parties sont très confiantes qu'elles seront acceptées. Si elles doutent trop, les parties peuvent plutôt choisir d'accepter les risques d'un procès

1 *R. c. Anthony Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII), par. 32 et 34, *R. c. Nahane*, 2022 CSC 37 (CanLII), par. 1 et *Gaudy c. Chiropraticiens (Ordre professionnel des)*, 2023 QCTP 48 (CanLII), par. 10 et 25; 2 2022 QCCA 1689 (CanLII);

ou d'une audience de détermination de la peine contestée. Si les recommandations conjointes en viennent à être considérées comme des solutions de rechange insuffisamment sûres, l'accusé en particulier hésitera à renoncer à un procès et à ses garanties concomitantes, notamment la faculté cruciale de mettre à l'épreuve la solidité de la preuve du ministère public.

[42] D'où l'importance, pour les juges du procès, de faire montre de retenue et de ne rejeter les recommandations conjointes que lorsque des personnes renseignées et raisonnables estimeraient que la peine proposée fait échec au bon fonctionnement du système de justice. Un seuil moins élevé que celui-ci jetterait trop d'incertitude sur l'efficacité des ententes de règlement. Le critère de l'intérêt public garantit que ces ententes de règlement jouissent d'un degré de certitude élevé.

[22] Je me permets un mot sur l'importance de la retenue des juges dans le contexte présent.

[23] En matière de peine, une jurisprudence constante établit qu'une cour d'appel intervient seulement en présence d'une erreur de principe ou d'une mauvaise évaluation (vers le haut ou le bas) d'un facteur pertinent qui a mené à une peine manifestement non indiquée. Voici un devoir de retenue et de déférence d'un tribunal envers un autre. Le test rigoureux pour le rejet d'une recommandation conjointe de la peine en est un aussi. Le juge saisi de la peine doit faire preuve de retenue et de déférence envers les parties qui lui soumettent une recommandation conjointe, sauf si celle-ci, non pas parce qu'elle lui paraît manifestement non indiquée, mais pour des raisons nettement identifiables, parce qu'elle minerait la confiance d'un public bien averti ou si autrement elle va à l'encontre de l'intérêt public. Bref, le refus d'une recommandation conjointe est une exception à la norme qui est non seulement inusitée, mais plutôt rare.

[24] Par conséquent, un juge qui ne suit pas ces consignes lorsqu'il refuse une recommandation conjointe ne peut s'attendre à la déférence qu'une cour d'appel lui réserve habituellement en matière de peine, parce qu'un manque d'adhérence fidèle au test rigoureux de l'arrêt *Anthony-Cook* est en soi une erreur de principe à réviser.

(Le Comité souligne)

[30] Ainsi, le juge Healy souligne que le critère d'intérêt public établi par la Cour suprême dans l'arrêt *R. c. Anthony-Cook* est rigoureux et exigeant.

[31] Qui plus est, la Cour d'appel du Québec est d'avis qu'un refus d'une recommandation conjointe peut constituer une erreur de principe, justifiant une intervention en appel et l'annulation de la décision rendue par le tribunal de première instance.

B) La décision du Comité

[32] Tel qu'établi par la Cour d'appel du Québec dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*³, la sanction en droit disciplinaire doit atteindre les objectifs suivants : la protection du public, la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et finalement, le droit du professionnel visé d'exercer sa profession.

[33] En l'espèce, nous sommes d'avis que la sanction suggérée conjointement n'est pas contraire à l'intérêt public ni de nature à déconsidérer l'administration de la justice.

[34] Elle tient compte de facteurs subjectifs qui doivent être considérés pour l'imposition d'une sanction juste et appropriée, dont l'enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité à la première occasion, l'absence de tout antécédent disciplinaire et la bonne collaboration⁴ de l'intimé au processus disciplinaire.

[35] Séance tenante, le Comité a accepté les sanctions suggérées par les procureurs des parties.

[36] La recommandation conjointe est donc entérinée par la présente décision, et ce, à toute fin que de droit.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

PRENDS ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimé sur l'ensemble des chefs d'accusation de la plainte;

DÉCLARE l'intimé coupable du chef 1 de la plainte pour avoir 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*;

DÉCLARE l'intimé coupable du chef 2 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 106 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 de la plainte pour avoir contrevenu à l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

ORDONNE un arrêt conditionnel des procédures sur toutes les autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs d'accusation susdits;

3 2003 CanLII 32934 (QC CA);

4 Voir OACIQ c. *Smirnova*, 2021 CanLII 91569 (QC OACIQ), paragr. 22;

Sur le chef 1 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (H5358) pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

Sur le chef 2 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (H5358) pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

Sur le chef 3 :

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier de l'intimé (H5358) pour une période de **60 jours**, à être purgée à l'expiration des délais d'appel si l'intimé est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre son permis au moment où il en redeviendra titulaire;

ORDONNE que les périodes de suspension des chefs 1, 2 et 3 soient purgées de façon consécutive;

CONSIDÉRANT la globalité de la sanction, **ORDONNE** que les périodes de suspension des chefs 1 et 2 soient purgées de façon concorrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 3, pour une période de suspension totale de **90 jours**;

IMPOSE la condition suivante au permis de courtier immobilier de l'intimé (**H5358**) :

a) L'obligation d'être supervisé pour l'ensemble de ses transactions durant une période consécutive et ininterrompue de 12 mois par un titulaire de permis de courtier immobilier ayant au moins 10 ans d'expérience (« **Courtier superviseur** »), le tout, aux conditions ci-après décrites :

1. La période de supervision prévue au paragraphe a) débutera au moment où la suspension de son permis prononcée en vertu de la présente décision aura été entièrement purgée, soit à la fin de la période de suspension de 90 jours mentionnée ci-haut;
2. La période de supervision prévue au paragraphe a) sera

temporairement suspendue dans les cas où le permis de courtier immobilier de l'intimé est suspendu ou révoqué;

3. L'intimé devra faire parvenir, dans un délai de 30 jours suivant la fin de la période de suspension de 90 jours mentionnée ci-haut, un plan de supervision écrit au Service de l'inspection de l'OACIQ à inspection@oaciq.com contenant les informations suivantes :
 - i. Le nom et les coordonnées du Courtier superviseur choisi par l'intimé;
 - ii. La procédure déterminée pour mettre en œuvre la supervision;
 - iii. La signature de l'intimé, du Courtier superviseur et du Dirigeant d'agence;
4. Le Courtier superviseur devra rendre compte au Service de l'inspection de l'OACIQ relativement au déroulement de la supervision en produisant un rapport écrit à inspection@oaciq.com selon le modèle prescrit, et ce, à tous les trois (3) mois, pour un total de 4 rapports;
5. Dans l'éventualité où il changeait d'agence immobilière, l'intimé devra faire parvenir un nouveau plan de supervision dans les 10 jours suivant le début de son entrée en fonction au sein de la nouvelle agence immobilière. Le nouveau plan de supervision sera soumis aux mêmes conditions décrites aux présentes.

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal que le Comité de discipline juge le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé, soit 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 il 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.

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

M. Maurice Bilodeau, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Mme Suzanne Havard Grisé, courtier
immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Alexandra Bérubé
Procureure de la partie plaignante

Me Martin Courville
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : le 18 juin 2025 par visioconférence