

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-25-2580

DATE : 12 juin 2026

LE COMITÉ : Me Jean-Pierre Morin, avocat
Mme Bianca Dudin, courtier immobilier
M Alain Roseberry, courtier immobilier

Vice-président
Membre
Membre

MARTIN CAYER ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

NADER ATTARA, (A3416)

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ

ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION DE TOUTE INFORMATION PERSONNELLE APPARAISSANT À LA SECTION 1.1 DE LA PIÈCE P-6, L'ADRESSE COURRIEL APPARAISSANT À LA PIÈCE P-13 ET L'ADRESSE COURRIEL ET ADRESSE PERSONNELLE APPARAISSANT À LA PIÈCE P-16, EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

[1] Les 27 janvier et 13 mai 2026, le Comité de discipline de l'OACIQ se réunissait pour procéder à l'audition de la plainte numéro 33-25-2580;

[2] Le syndic adjoint était alors représenté par Me Audrey Rousseau-Carrillo et de son côté, l'intimé était présent et était représenté par Me Daniel Brook;

I. Aperçu

[3] La plainte était constituée de deux chefs, à savoir que l'intimé avait, dans un premier temps, manqué de prudence et de diligence en n'effectuant aucune vérification concernant

l'aptitude de sa cliente S.N. à la suite d'une mise en demeure reçue des enfants de cette dernière, puis en omettant d'en aviser le notaire instrumentant une vente dans laquelle sa cliente S.N. était impliquée malgré la mise en demeure reçue;

[4] Le Comité a entendu la preuve et pris connaissance des pièces des deux parties et de leurs représentations et après analyse, il acquitte l'intimé des deux chefs reprochés pour les motifs ci-après exposés;

II. Analyse

[5] Le Comité se penche sur les questions suivantes :

1- Quelle preuve fut administrée au soutien de la plainte?

2- Quelle est la portée de l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* ?

3- Le fardeau de preuve a-t-il été rencontré?

III. Preuve administrée

[6] La partie plaignante a produit quatre témoins soit la fille et un des fils de S.N., le notaire instrumentant François Dupuis et une enquêtrice du bureau du syndic, de son côté l'intimé fut entendu au soutien de sa défense;

[7] Un nombre important de pièces fut également produit dont le Comité ne fera pas une description complète, mais une référence sera faite à celles qui, selon lui, sont pertinentes pour étayer la présente décision;

[8] La preuve a révélé que l'intimé Attara était le courtier immobilier de la cliente S.N. depuis au moins 1996 alors que l'intimé a permis à sa cliente d'acquérir une résidence située sur le chemin Belvédère à Westmount pour un prix très bas compte tenu de sa valeur, ce fait fut confirmé lors du témoignage de M.L., la fille de S.N. et par l'intimé lui-même;

[9] S.N. est une entrepreneuse qui a acquis au cours des années un portefeuille immobilier important qui peut valoir entre 20 et 50 millions, au moment des événements, elle était âgée de 77 ans et avait éprouvé depuis plusieurs années des problèmes de santé mentale;

[10] Selon l'intimé, celui-ci a fait au cours des années environ 15 transactions immobilières en sa qualité de courtier pour la cliente S.N.;

[11] S.N. gérait seule près de 135 unités résidentielles et plusieurs immeubles commerciaux situés dans des zones de premier plan de Montréal;

[12] Il faut souligner également que S.N. n'avait aucun ordinateur, adresse courriel, imprimante ou appareil de numérisation, et se fiait à sa fille ou sur l'intimé pour communiquer par internet et recevoir des documents;

[13] En outre, dans la période pertinente à la présente affaire, S.N. n'avait pas d'automobile et s'est fait véhiculer par l'intimé à de nombreuses reprises;

[14] Au mois d'octobre 2021, S.N. confie à l'intimé la vente de son immeuble situé sur chemin Belvédère pièce P-6;

[15] S.N. indique à l'intimé qu'elle veut acheter un autre immeuble commercial et à cet effet, un petit centre d'achat situé à Laval est visité;

[16] L'intimé recommande à S.N. de ne pas acheter cet immeuble, car il est situé assez loin du centre des activités de S.N. et qu'il semble qu'une connaissance en matière de restauration est nécessaire pour opérer ce site;

[17] S.N. suit les conseils d'Attara et lui demande de chercher d'autres investissements immobiliers sur le marché montréalais;

[18] L'intimé trouve alors un immeuble commercial situé sur la rue Jean-Talon à Saint-Léonard;

[19] S.N. visite l'immeuble et reçoit une évaluation datant de 2017 qui indique que l'immeuble vaut 9.7 millions, pièce P-9 offert à 8.5 millions;

[20] Notons que des notes manuscrites sont faites sur ce document par S.N.;

[21] S.N. veut acheter cet immeuble et après discussions avec l'intimé signe une promesse d'achat, pièce P-10 au montant de 7 900 000\$ en novembre 2021;

[22] Lors de ces rencontres, et même auparavant, S.N. s'est confié à l'intimé concernant les problèmes qu'elle subissait de la part de ses enfants;

[23] Selon le témoignage de l'intimé, ses enfants voulaient accaparer le patrimoine qu'elle avait patiemment constitué à travers les années;

[24] Elle craignait leurs interventions et craignait leurs gestes;

[25] Pour mettre les choses en perspective, le Comité souligne que selon le témoignage des deux enfants, leur mère, bien que brillante investisseuse, avait depuis de nombreuses années des épisodes de folie et de traitements psychiatriques la menant jusqu'à l'internement;

[26] Toutefois, rien dans la preuve n'indique que les enfants aient fait quelque chose pour la faire soigner ou demander l'homologation d'un mandat d'inaptitude consenti à un autre fils en 2016;

[27] Toujours est-il que pour donner suite à une contreproposition, les parties s'entendent pour l'acquisition de la propriété de la rue Jean-Talon, voir pièces P-10a), b) et c);

[28] Les démarches continuent pour compléter l'acquisition, S.N. autorise le 17 novembre 2021 Desjardins à remettre à l'intimé la documentation concernant des hypothèques sur ses immeubles, pièce P-29;

[29] Puis le 7 décembre 2021, la Banque TD transmet des courriels qui indiquent des changements aux codes de sécurité pour l'accès au compte, pièce P-13;

[30] La fille de S.N. reçoit ces courriels qui indiquent, entre autres, le numéro de téléphone de l'intimé et tente de communiquer avec l'intimé sans succès, elle semble alors paniquer;

[31] Le fils qui a témoigné a également tenté de communiquer avec l'intimé sans plus de succès, il est de plus informé par un de ses oncles que sa mère envisageait de faire une nouvelle acquisition;

[32] Sans avoir plus d'informations, la fille de S.N. dépose le 7 décembre une demande d'assistance à l'OACIQ, où elle déclare qu'il y a soupçon de blanchiment d'argent ou de fraude immobilière, et déclare qu'elle et ses frères sont en processus de faire déclarer sa mère inapte, mais que cette procédure n'est pas dévoilée à S.N. où à l'intimé, Pièce P-16;

[33] Puis, le 13 décembre 2021, une mise en demeure est adressée à l'intimé, tel qu'il appert à la pièce P-17;

[34] Cette mise en demeure traite de plusieurs sujets, dont les modifications au compte de la Banque TD, la demande de documents à Desjardins et le fait que les enfants sont inquiets concernant la capacité de leur mère;

[35] Soulignons qu'aucune mention n'est faite concernant les procédures en voie de préparation pour homologation d'un mandat d'inaptitude;

[36] M. Attara répondra à la mise en demeure le 15 décembre 2021, pièce P-20 donnant des explications claires et précises sur ses démarches avec S.N. auprès de la Banque TD et de Desjardins, ces explications sont simples et seront réitérées de façon constante lors de son témoignage devant le Comité de discipline;

[37] Il est clair aux yeux du Comité que l'intimé était de bonne foi et n'a pas abusé de la confiance de S.N.;

[38] Le 17 décembre 2021, l'acte de vente devant le notaire François Dupuis intervient, pièce P-21;

[39] Il s'agit d'une vente pour un montant de 8 000 000\$ dont 1 600 000\$ est versé comptant et le solde par l'assumptions par l'acheteuse des soldes hypothécaires, la somme payée comptant a été prélevé du compte de S.N. à la Banque TD, pièce P-28;

[40] Le Comité comprend que le notaire Dupuis était bien au fait des transactions sur l'immeuble, car il avait été le notaire instrumentant lors de la vente antérieure et lors des hypothèques consenties;

[41] Lors de son témoignage, le notaire a déclaré qu'il veillait à ce que les droits du créancier hypothécaire soient protégés et qu'il a pris le temps nécessaire pour s'en assurer;

[42] Il a rencontré S.N. pendant une « grosse heure » afin de réviser le mémoire d'ajustement et cette dernière lui a semblé en pleine capacité, révisant les calculs et les articles faisant l'objet des ajustements;

[43] Il n'a pas reçu copie de la lettre P-17, mise en demeure et déclare que dans son esprit, S.N. avait la capacité juridique pour agir;

[44] La preuve révélera que par la suite une ordonnance de sauvegarde a été rendue par le Juge Bucholtz le 23 décembre 2021, pièce P-22;

[45] Les décisions subséquentes indiquent qu'une ordonnance définitive a été rendue le 8 mars 2024, homologuant le mandat d'inaptitude;

[46] La preuve révèle aussi que des procédures en dommages et intérêts ont été instituées contre le notaire et l'intimé, mais qu'il y a eu désistement et quittance pour ces deux défendeurs;

[47] Curieusement, les deux enfants témoins lors de l'audience n'étaient pas au courant de ces désistements;

[48] Une plainte aurait également été déposée à la Chambre des notaires, mais il n'y a pas eu de suite;

[49] Ceci fait le tour des éléments de preuve pertinents dans cette affaire;

[50] Le Comité déclare que l'intimé a offert un témoignage rationnel et soutenu et que sa crédibilité n'a pas été mise en cause malgré les nombreuses tentatives de la partie plaignante pour tester sa crédibilité;

[51] Le Comité ne peut en dire autant des enfants de S. N. qui ont témoigné devant lui, les versions étaient erratiques, criblées de trous de mémoire et simplement incomplètes;

[52] Le Comité aurait aimé entendre le fils qui a obtenu le mandat d'homologation pour expliquer sa gestion et la raison de son désistement de la procédure en dommages;

[53] Le Comité aurait surtout aimé entendre le témoignage du comptable de S.N., un certain M. Keyse, qui a agi au début lors de l'ordonnance de sauvegarde et qui connaissait bien S.N. et en qui cette dernière semblait avoir confiance pour avoir requis sa nomination lors de l'ordonnance de sauvegarde;

[54] Le Comité doit donc statuer avec les faits mis en preuve et déclare que le fardeau de preuve imposé à la partie plaignante n'a pas été rencontré, nous y reviendrons plus tard;

[55] Pourquoi la fille de S.N. qui savait le 7 décembre que des procédures étaient en cours n'a pas demandé que cela soit mentionné à la lettre de mise en demeure du 15 décembre?

[56] Pourquoi les enfants ont-ils caché leurs démarches à leur mère et à l'intimé?

[57] Si l'état de santé de S.N. était précaire depuis si longtemps pourquoi n'ont-ils pas agi plus tôt?

[58] Avec ce qu'il connaissait du conflit entre S.N. et ses enfants, l'intimé n'était-il pas justifié d'agir comme il l'a fait;

IV. Quelle est la portée de l'article 62 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité ?

[59] La partie plaignante informe le Comité que l'article de rattachement invoqué est l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

[60] Cet article se lit comme suit :

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.

[61] Il s'agit ici de l'article qui crée une norme professionnelle générale quand il n'y a pas de faute ou comportement plus précisément décrit à la loi ou aux règlements;

[62] Pour appuyer sa position, la partie plaignante a produit par l'entremise de l'enquêtrice Larochelle une capsule intitulée *Inaptitude du client en cours de contrat de courtage* pièce P-27, référence numéro 208333 datée du 22 décembre 2020;

[63] Selon cette capsule :

Les devoirs de diligence et de compétence du courtier impliquent qu'il doit agir dans le meilleur intérêt de son client, suivre ses instructions et lui fournir toutes les explications nécessaires à la compréhension de ses services

[64] Ce qui nous ramène à l'article 62 précité, diligence et compétence;

[65] Aucun geste ou propos de S.N. n'a semé le doute dans l'esprit de l'intimé;

[66] La lettre de mise en demeure, pièce P-17, bien qu'elle soulève une possible incapacité de S.N., aucune mention n'y est faite concernant la procédure en voie de préparation;

[67] L'intimé avait été informé par sa cliente des problèmes que celle-ci avait avec ses enfants et il a lui-même relaté des événements dont il avait été témoin, ces circonstances font en sorte que l'intimé devait se méfier des interventions desdits enfants;

[68] Qu'est-ce qu'un courtier moyen aurait fait dans de telles circonstances? Le Comité considère que ce courtier moyen aurait agi de la même façon;

[69] La partie plaignante a soumis à de nombreuses reprises dans son argumentation que l'intimé a fait preuve d'aveuglement volontaire, il n'en est rien;

[70] Le Comité est d'opinion que l'intimé n'a pas commis de faute en vertu de l'article 62 du *Règlement*;

V. Le fardeau de preuve a-t-il été rencontré?

[71] La partie plaignante a soumis des autorités en matière de fardeau de preuve;

[72] Il est reconnu en droit disciplinaire que le fardeau de preuve repose sur la partie plaignante et qu'il s'agit de prépondérance de preuve et non pas le fardeau, comme en matière criminelle, qui est au-delà du doute raisonnable;

[73] Selon la jurisprudence citée et de façon constante le seuil est de 50% plus un, reste quand même que cette preuve doit être de qualité;

[74] Voir à cet effet la cause de *Bisson c. Lapointe*, 2016 QCCA 1078 (CanLII) où la Cour d'appel dit :

[66] Il est bien établi que le fardeau de preuve en matière criminelle ne s'applique pas en matière civile⁴³. Il est tout aussi clair qu'il n'existe pas de fardeau intermédiaire entre la preuve prépondérante et la preuve hors de tout doute raisonnable, peu importe le « sérieux » de l'affaire. La Cour suprême du Canada, dans l'arrêt *F.H. c. McDougall*, a explicitement rejeté les approches préconisant une norme de preuve variable selon la gravité des allégations ou de leurs conséquences⁴⁴.

[67] Cependant, la preuve doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités. Comme démontré plus haut, le Conseil avait bien à l'esprit cette norme et la proposition des juges majoritaires qui soutient le contraire est, avec égards, injustifiée.

[68] Comme le rappelle la Cour suprême, « [a]ussi difficile que puisse être sa tâche, le juge doit trancher. Lorsqu'un juge consciencieux ajoute foi à la thèse du demandeur, il faut tenir pour acquis que la preuve était, à ses yeux, suffisamment claire et convaincante pour conclure au respect du critère de la prépondérance des probabilités »

(Nos soulignements)

[75] Le Comité est d'opinion que la preuve administrée par la partie plaignante est ni claire ni convaincante et dès lors la plainte doit être rejetée;

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

DÉCLARE l'intimé non coupable des chefs 1 et 2 de la plainte;

CONDAMNE la partie plaignante au paiement de tous les déboursés.

Jean-Pierre Morin
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Me Jean-Pierre Morin avocat
Vice-président du Comité de discipline

Bianca Dudin
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Mme Bianca Dudin courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Alain Roseberry
Signé avec ConsignO Cloud
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



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

Me Audrey Rousseau-Carrillo
Avocate de la partie plaignante

Me Daniel Brook
Avocat de la partie intimée

Date d'audience : 27 janvier et 13 mai 2026

COMITÉ DE DISCIPLINE
Organisme d'autoréglementation du
courtage immobilier du Québec

N° 33-25-2580

MARTIN CAYER,

Partie plaignante

c.

NADER ATTARA,

Partie intimée

DÉCISION SUR CULPABILITÉ

ORIGINAL

Karine Gaboriault
Secrétaire adjoint du Comité de discipline
OACIQ, 4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard, (Québec), J4Z 0G2
Téléphone : (450) 462-9800
Télécopieur : (450) 676-5876
notificationgreffes@oaciq.com
N° client: 9540

Avocat de la partie plaignante

Me Audrey Rousseau-Carrillo

CONTENTIEUX DE L'OACIQ

4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard, (Québec), J4Z 0G2
Téléphone : (450) 462-9800
Télécopieur : (450) 676-4454

notificationcontentieux@oaciq.com