

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2545

DATE :

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat
Mme Bianca Dudin, courtier immobilier
M. Sylvain Thibault, courtier immobilier

Vice-président
Membre
Membre

JONATHAN DUGUAY, ès qualités de syndic adjoint de l'Organisme
d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante

c.

DARREN REID, (G6254)

Partie intimée

DÉCISION SUR SANCTION

I. L'APERÇU

[1] En matière d'une recommandation conjointe sur la peine ou sur sanction, le critère de l'intérêt public développé par la Cour suprême dans l'arrêt *Anthony-Cook*¹ est exigeant.

[2] Un tribunal ne doit pas s'écarter d'une recommandation conjointe à moins de conclure que la peine ou sanction proposée par les parties est susceptible de discréditer l'administration de la justice ou que celle-ci est contraire à l'intérêt public.

[3] Le respect de l'entente recommandée vise à donner une certitude raisonnable aux parties que le résultat de leurs négociations sera approuvé par le tribunal saisi de l'affaire.

¹ *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43, paragr. 32 et 34, voir aussi *R. c. Nahanee*, 2022 CSC 37 (CanLII), paragr. 1 et *Gaudy c. Chiropraticiens (Ordre professionnel des)*, 2023 QCTP 48 (CanLII), paragr. 10 et 25;

[4] Cette garantie repose également sur l'hypothèse voulant que la recommandation conjointe résulte de discussions rigoureuses menées par des avocats sérieux dans le respect de l'intérêt public.

[5] Comme l'explique le juge Gagnon de la Cour d'appel dans l'arrêt *Reyes c. R²*. :

[54] **L'application judiciaire de ce critère** vise à procurer à l'accusé une certitude raisonnable que le fruit de ses tractations avec le ministère public sera entériné par le juge de la peine. Cette assurance repose notamment sur la présomption selon laquelle **les recommandations conjointes sont le résultat de discussions rigoureuses conduites dans le respect de l'intérêt public par des officiers de justice.**

[55] La nécessité d'une norme d'intervention élevée en matière de recommandations conjointes tient aussi au maintien de l'efficacité du système de justice. Ce procédé permet « aux tribunaux de sauver du temps d'audience à l'étape de la détermination de la peine », il épargne « aux victimes et au système de justice la nécessité de tenir des procès coûteux et chronophages » et « les deux parties en bénéficient également du fait qu'elles n'ont pas à se préparer pour un procès ou pour une audience de détermination de la peine contestée ».

[58] Cela dit, les éléments pertinents au moment de décider s'il y a matière à intervention à l'égard d'une recommandation conjointe doivent être suffisamment importants pour conduire le juge à entretenir la conviction ferme que la peine proposée est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ou qu'elle est de toute façon contraire à l'intérêt public. Pour décider de cette question, le juge doit s'en remettre au critère objectif de la personne renseignée et raisonnable qui ne pourrait conclure autrement « que la peine proposée fait échec au bon fonctionnement de la justice ».

(Le Comité souligne)

[6] En somme, la norme prévoit que le Comité ne peut intervenir et rejeter la recommandation des parties, sauf s'il est fermement et objectivement convaincu que la sanction proposée est déraisonnable et fait échec au bon fonctionnement de la justice.

[7] Or, dans la présente affaire, le Comité est persuadé qu'une personne bien renseignée et raisonnable viendrait inévitablement à la conclusion que la sanction proposée par les parties fait échec au bon fonctionnement de la justice disciplinaire dans un objectif de protection du public et qu'elle est, à sa face même, contraire à l'intérêt public.

[8] Le 11 avril 2025, suite à une audition sur culpabilité non contestée, l'intimé a été déclaré coupable³ notamment de ce qui suit :

2 2022 QCCA 1689 (CanLII);

3 OACIQ c. *Reid*, 2025 CanLII 36903 (QC OACIQ). Tous les sous-chefs du chef 1 ne sont pas reproduits

1) À Westmount, entre le ou vers le **19 décembre 2018** et le ou vers le **30 avril 2019** et **à compter du ou vers le 10 mai 2019**, dans le cadre d'une transaction immobilière concernant deux immeubles situés à Westmount **dans laquelle il était intéressé**, alors qu'il savait que E. S. le propriétaire des deux immeubles n'était pas représenté par un courtier immobilier, a agi contrairement à l'honneur et à la dignité de la profession, notamment :

(...)

- en interprétant la promesse d'achat PP24004 et en exerçant ses droits en tant que promettant-acheteur de manière déraisonnable;

(...)

2) À Westmount, entre le ou vers le 1er mars 2019 et le ou vers le 30 avril 2019 et à compter du ou vers le 10 mai 2019, dans le cadre d'une transaction immobilière concernant deux immeubles situés à Westmount dans laquelle il était intéressé, **n'a pas transmis sans délai à l'agence immobilière pour laquelle il agissait tous les renseignements nécessaires afin qu'elle puisse remplir ses obligations liées à la tenue des registres et dossiers**, commettant ainsi une infraction aux articles 1 et 13 et 14 du Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et agences (RLRQ c C-73.2, r 4) et 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 (RLRQ c C-73.2, r 1).

3) À Westmount, le ou vers le 23 mars 2023, alors qu'il avait été informé qu'une **demande d'enquête** ou d'intervention avait été faite à son sujet, **a incité E.S. à retirer cette demande en échange de l'annulation de la promesse d'achat et du désistement de ses démarches en passation de titre** et jugement déclaratoire, commettant ainsi une infraction aux articles 62, 69 et 107 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (RLRQ c C-73.2, r 1).

(Le Comité souligne)

[9] Or, comme l'écrit le juge Moldaver dans l'arrêt *R. c. Anthony-Cook*⁴ :

[2] Les recommandations conjointes relatives à la peine — c'est-à-dire lorsque les avocats du ministère public et de la défense conviennent de recommander au juge une peine en particulier, en échange d'un plaidoyer de culpabilité de la part de l'accusé — font partie des discussions en vue d'un règlement. Elles constituent un moyen à la fois accepté et acceptable d'arriver à une entente sur le plaidoyer. On en voit tous les jours dans les salles d'audience partout au pays, et elles sont essentielles au bon fonctionnement du système de justice pénale. Comme l'a dit notre Cour dans *R. c. Nixon*, 2011 CSC 34, [2011] 2 R.C.S. 566, ces

dans ce paragraphe, seul celui que nous considérons le plus grave, soit que l'intimé exerce ses droits de manière déraisonnable est mentionné;

4 *Supra*, note 1;

recommandations conjointes contribuent non seulement à ce « que l'on règle la grande majorité des affaires pénales au Canada », mais « elles contribuent donc à rendre le système de justice pénale équitable et efficace » (par. 47).

[25] **Le fait, pour les avocats du ministère public et de la défense, de convenir d'une recommandation conjointe relative à la peine en échange d'un plaidoyer de culpabilité constitue une pratique acceptée et tout à fait souhaitable.** Les ententes de cette nature sont monnaie courante, et elles sont essentielles au bon fonctionnement de notre système de justice pénale et de notre système de justice en général. Habituellement, de telles ententes n'ont rien d'exceptionnel, et les juges du procès les acceptent d'emblée. **À l'occasion cependant, une recommandation conjointe peut sembler trop clément, ou peut-être trop sévère, et le juge du procès n'est pas tenu de l'accepter** (Code criminel, L.R.C. 1985, c. C 46, sous al. 606(1.1)b)(iii)). Dans de tels cas, les juges ont besoin d'un critère pour apprécier le caractère acceptable de la recommandation conjointe. La question se pose alors : quel critère appliquer?

(Le Comité souligne)

[10] Cela dit, il y a lieu de souligner qu'en l'espèce, les parties n'ont pas convenu d'une recommandation conjointe en échange d'un plaidoyer de culpabilité. L'intimé n'a pas plaidé coupable. Il a fait un choix stratégique de ne pas faire de défense et de ne pas témoigner sur culpabilité.

[11] Dans la présente affaire, la recommandation conjointe sur la sanction intervient uniquement après la déclaration de culpabilité de l'intimé.

[12] Or, comme nous le verrons plus loin, dans le cas d'une recommandation conjointe présentée après la déclaration de culpabilité, le juge qui la reçoit n'a pas à faire preuve de la même réserve que celle prévue à l'arrêt *Anthony-Cook* lorsqu'il reçoit une recommandation conjointe en échange d'un plaidoyer de culpabilité.

[13] Cela étant dit, par l'enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité, le justiciable « se trouve à poser un premier geste vers sa réhabilitation en prenant conscience des fautes commises et en acceptant les conséquences qui en découlent⁵. »

[14] De plus, le plaidoyer de culpabilité comporte un facteur atténuant important et le Comité doit en tenir compte, sans quoi il commettrait une erreur de droit⁶.

[15] Fait important. Dans l'élaboration conjointe de la sanction proposée en l'espèce, les procureurs ont fait abstraction de la poursuite judiciaire de plus de 1 M\$ intentée par l'intimé contre le Consommateur qui a fait affaire avec l'intimé à titre de courtier immobilier. Selon les procureurs, rien n'empêche un courtier immobilier d'ester en justice en se fondant sur une promesse d'achat déraisonnable qui déroge à ses obligations

5 *ChAD c. Lemieux*, 2020 CanLII 76070 (C CDHAD), paragr. 38;

6 *Boudreau c. Avocats*, 2013 QCTP 22 (CanLII), paragr. 25;

déontologiques⁷.

[16] Cette poursuite, qui se limite aujourd'hui à une demande en dommages-intérêts, a débuté par un avis de préinscription ainsi qu'une action en passation de titre. L'action en dommages contre le Consommateur est pendante devant la Cour supérieure depuis le 28 janvier 2022 et doit procéder au fond au mois de novembre 2025.

[17] La poursuite est fondée sur la clause 12.1, point 5), de la promesse d'achat PP 24004, que l'intimé a rédigée et fait signer par le Consommateur le 1^{er} mars 2019.

[18] De l'avis du Comité, l'intimé a incité le Consommateur à signer cette promesse d'achat en violation de ses obligations de loyauté, d'information et de conseil, alors qu'il se trouvait nettement en situation de conflit d'intérêts.

[19] Ainsi, depuis le 1^{er} mars 2019, date de la perpétration de l'infraction et encore aujourd'hui, après le dépôt de la plainte disciplinaire par le syndic et suite à une déclaration de culpabilité, l'intimé ne cesse d'interpréter la promesse d'achat PP 24004 de manière déraisonnable tout en continuant ses procédures judiciaires contre le Consommateur.

[20] Dans un contexte de protection du public, le Comité juge inacceptable la conduite postérieure de l'intimé qui continue de contrevenir à l'infraction malgré une déclaration de culpabilité de ses pairs.

[21] Comme nous le verrons plus loin, la conduite d'un professionnel après le dépôt d'une plainte disciplinaire constitue un des éléments pertinents et une des composantes à prendre en considération pour protéger le public lors de la détermination de la sanction. Or, à notre avis, cette composante et d'autres éléments importants dans la fixation de la sanction ont été complètement occultés par les procureurs des parties dans la détermination de leur recommandation conjointe.

[22] Ainsi donc, et pour les motifs ci-après exposés, le Comité entend s'écarter de la recommandation conjointe des parties afin d'imposer à l'intimé une sanction qui ne fait pas échec à l'intérêt public, au bon fonctionnement de la justice disciplinaire et à la protection du public.

II. LA DÉCLARATION DE CULPABILITÉ

[23] Le 11 avril 2025⁸, suite à une audition qui n'est pas contestée par l'intimé, le Comité

7 Qu'il nous soit permis d'en douter, sans toutefois en décider, car les obligations déontologiques relèvent de l'ordre public, re : *ACAIQ c. Proprio Direct inc.*, 2008 CSC 32 (CanLII). Voir également *Langlois c. Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec*, 2014 QCCA 77 (CanLII), paragr. 16 et 17 et *Remax Harmonie inc. c. Ly*, 2017 QCCQ 2920 (CanLII), paragr. 114 et 117;

8 *Supra*, note 3, contrairement au paragraphe 7 des présentes, au présent paragraphe, la plainte est produite dans son intégralité;

le déclare coupable de toutes et chacune des infractions de la plainte, à savoir :

1. À Westmount, entre le ou vers le 19 décembre 2018 et le ou vers le 30 avril 2019 et à compter du ou vers le 10 mai 2019, dans le cadre d'une transaction immobilière concernant deux immeubles situés à Westmount dans laquelle il était intéressé, **alors qu'il savait que E. S. le propriétaire des deux immeubles n'était pas représenté par un courtier immobilier**, a agi contrairement à l'honneur et à la dignité de la profession, notamment :

- **en faisant défaut d'expliquer de manière complète et objective à E. S. l'avis de divulgation**, envoyé le ou vers le 9 février 2019 et signé par les deux parties le ou vers le 1er mars 2019, **et l'importance d'aller chercher conseil auprès d'un courtier immobilier indépendant**;

- en proposant à E. S., à plusieurs reprises, des stratégies qui pourraient être **illégal**es ou qui pourraient **porter préjudice** au public ou à la profession;

- **en interprétant la promesse d'achat PP24004 et en exerçant ses droits en tant que promettant-acheteur de manière déraisonnable**;

- en préparant et en signant le contrat de courtage exclusif EBCS07966, alors qu'il savait ou devait savoir qu'il contenait des **informations erronées ou fallacieuses**;

- en exécutant le contrat de courtage exclusif EBCS07966, alors qu'il savait ou devait savoir que **certaines informations contenues dans la mise en marché étaient erronées ou fallacieuses**;

commettant ainsi une infraction aux articles 3, 62, 69, 83 et 86 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ c C-73.2, r 1).

2. À Westmount, entre le ou vers le 1er mars 2019 et le ou vers le 30 avril 2019 et à compter du ou vers le 10 mai 2019, dans le cadre d'une transaction immobilière concernant deux immeubles situés à Westmount dans laquelle il était intéressé, n'a pas transmis sans délai à l'agence immobilière pour laquelle il agissait **tous les renseignements nécessaires** afin qu'elle puisse remplir ses obligations liées à la tenue des registres et dossiers, commettant ainsi une infraction aux articles 1 et 13 et 14 du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicomis et l'inspection des courtiers et agences* (RLRQ c C-73.2, r 4) et 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* (RLRQ c C-73.2, r 1).

3. À Westmount, le ou vers le 23 mars 2023, **alors qu'il avait été informé qu'une demande d'enquête ou d'intervention avait été faite à son sujet, a incité E.S. à retirer cette demande en échange de l'annulation de la promesse d'achat et du désistement de ses démarches en passation de titre et jugement déclaratoire**, commettant ainsi une infraction aux articles 62, 69 et 107 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (RLRQ c C-73.2, r 1).

(Le Comité souligne)

III. LE CONTEXTE

[24] En tout temps pertinent au présent dossier, l'intimé est un promoteur immobilier (« *real estate developer* ») qui détient un permis de courtage immobilier depuis le 13 janvier 2015⁹.

[25] L'intimé ne pratique pas dans le domaine du courtage immobilier. Sa seule source de revenus provient de ses activités de promoteur immobilier. Selon ses propres dires, il se sert uniquement de son permis de courtier pour inscrire ses propriétés sur Centris, soit les immeubles qu'il détient à titre de promoteur immobilier¹⁰.

[26] Lors de l'audition sur culpabilité, l'ensemble des pièces de la partie plaignante, soit les pièces P-1 à P-87, sont déposées avec le consentement de l'intimé « pour valoir témoignage ». Au stade de la sanction, l'intimé dépose également plusieurs pièces documentaires, notamment des courriels que l'intimé a échangés avec la ville de Westmount.

[27] Une chronologie des événements préparée par le Consommateur en date du 4 octobre 2021, déposée en preuve devant le Comité pour valoir témoignage lors de l'audition sur culpabilité, explique bien le caractère déraisonnable, abusif et vexatoire des gestes posés par le courtier immobilier :

[Traduction libre du Comité]

CHRONOLOGIE DES ÉVÉNEMENTS

Déc.19-20, 2018 : M. Darren Reid me contacte pour la première fois au sujet de l'achat de mon bâtiment au 325-327 Melville à Westmount. **Je lui dis qu'il n'est pas à vendre.**

Jan.16-19, 2019 : Il propose d'acheter le bâtiment et de minimiser les taxes avec de **l'argent liquide**, en achetant ma résidence à un prix gonflé pour compenser les taxes sur le bâtiment. Il propose également de me payer en me donnant un condo.

Jan. 18-19, 2019 : Je lui dis que j'ai besoin d'un règlement rapide et sans retard dans la vente. Je répète cette demande d'innombrables fois avant et après la signature de l'offre. Le 21 janvier 2019, il dit qu'il comprend la

9 Pièce P-1;

10 Voir la pièce P-9, soit l'enregistrement de l'entrevue tenue le 3 août 2023 entre le syndic adjoint Jonathan Duguay et l'intimé, plus particulièrement aux minutes 17:12 à 18:50 et la pièce P-22, à la page 10, soit l'interrogatoire au préalable de l'intimé dans le dossier 500-17-119787-227, à la page 10. Au cours de sa déposition du 25 juillet 2025, l'intimé affirme essentiellement le contraire. Nous reviendrons sur cette contradiction plus loin lors de notre analyse de la preuve administrée lors de l'audition sur sanction du 25 juillet 2025;

nécessité d'une transaction rapide.

Jan. 25, 2019 : Il propose toujours 12-18 mois pour obtenir un permis de démolition et faire approuver les plans.

Tout au long de nos échanges par courriel, il est toujours question d'un permis de démolition pour le bâtiment, et non de le conserver tel quel.

Fév. 4, 2019 : Il prétend que **l'ARC** accepterait son plan de me payer plus pour ma résidence et moins pour le bâtiment, mais je reste sceptique.

Fév. 5, 2019 : Il m'envoie des projets d'offres, mais je lui demande encore de resserrer tous les délais.

Fév. 26, 2019 : Il envoie un autre projet d'offre pour le bâtiment de ma résidence au 124 Wolseley, Montréal-Ouest.

Fév. 28, 2019 : **Je demande à nouveau une vente plus rapide. Il confirme qu'il est prêt à accepter 18 mois.**

Je demande que tous les délais soient resserrés en liant la signature au permis plutôt qu'au début de toute construction. Ces changements ne sont pas faits.

Mars 1, 2019 : Les offres sont signées, y compris la stratégie de résidence principale.

Mai 22, 2019 : Il semble réaliser que les autorités fiscales pourraient ne pas aimer son stratagème pour réduire l'impôt sur les gains en capital de la vente du bâtiment.

Mai 22, 2019 : Je lui demande encore d'inclure un **horizon temporel court** dans les modifications qu'il devait apporter aux nouvelles versions de l'offre.

Juil. 1, 2019 : **Je demande des nouvelles et on me dit que les choses ne vont pas bien.**

Juil. 3, 2019 : **Il me semble qu'il n'obtiendra pas de permis et je l'informe que je ne suis pas disposé à rester dans l'incertitude si aucun permis n'est obtenu.**

Juil. 3, 2019 : Il me demande de "travailler avec lui sur le prix".

Juil. 15, 2019 : Je lui demande de clarifier pourquoi l'offre est toujours valide en l'absence d'un permis de démolition et étant donné qu'il demande une réduction de prix.

Il répond par des tactiques dilatoires et des menaces comme il l'a fait depuis mars 2019 et continue de le faire à ce jour.

Nov. 12, 2019 : Je demande une autre mise à jour et il tergiverse comme toujours.

Jan. 12, 2020 : **Je reçois une réponse à mes questions sur l'état du projet de démolition et on me dit qu'il a été rejeté par la ville.**

Jun. 12, 2020 : Je demande des nouvelles. On me dit que rien n'a été officiellement rejeté, mais que les choses avancent (contrairement à ce que l'urbanisme de Westmount m'avait dit).

Jun. 13, 2020 : Reid veut mettre une pancarte sur la propriété vendant des futurs condos.

Juil. 8, 2020 : Je l'informe que de l'eau est entrée dans le sous-sol fini au 325 et que le sol doit être remplacé. Il me conseille de ne pas investir d'argent dans le bâtiment. Je lui dis que je ne peux pas planifier de rénovations sans savoir ce qu'il adviendra du bâtiment.

Juil. 29, 2020 : Je demande encore à Reid quel est l'état d'avancement du projet. **Il prétend qu'il avance.**

Août 3, 2020 : Je me renseigne et Westmount m'informe que rien n'a bougé depuis février 2020 et que le projet est non conforme.

Août 10, 2020 : Je dis à Reid qu'il semble que son projet ne passera pas.

Août 10, 2020 : Il répond en menaçant de "prolonger la diligence raisonnable" au-delà des 18 mois si je menace d'annuler l'offre.

Déc. 18, 2020 : Reid me dit que le CCU a recommandé la démolition et que je devrais informer officiellement mes locataires qu'ils devront quitter le 1er juillet. J'envoie à tous les locataires un avis de démolition.

Mars 8, 2021 : Je demande encore une fois l'état d'avancement du projet de démolition.

Mars 8, 2021 : Je reçois une offre formelle d'achat du bâtiment conformément à la clause 12.1.5 de PP24004.

Le libellé de cette clause 12.1.5 est à la base de la revendication de Reid selon laquelle, bien que la limite de 18 mois pour un permis ait expiré le 4 mars 2021, l'avis d'achat élimine magiquement toute échéance!

Reid prétend que la seule condition est la signature elle-même. Il se réfère à la signature de l'acte de vente comme "la condition de diligence raisonnable". Cela n'a aucun sens grammaticalement ou légalement. La diligence raisonnable est effectuée par les parties afin de s'assurer que la signature sera satisfaisante pour les parties. Ici, elle est utilisée pour retarder indéfiniment une signature.

12.1.6 : "L'acte de vente sera signé 90 jours après la délivrance du permis pour le projet." Le libellé m'a toujours amené à comprendre que le projet de démolition régi par le délai de 18 mois était "le projet". M. Reid aimerait qu'il soit interprété comme "un projet". **Cela lui permettrait de trouver n'importe quel projet et de rendre le délai de 18 mois insignifiant. Pendant ce temps, je ne peux pas vendre mon bâtiment à d'autres au prix de 2021.**

Après presque 3 ans, il est sûr de dire que le libellé de l'offre PP24004 est manifestement **abusif, égoïste et préjudiciable aux intérêts du vendeur.** Il ne sert qu'à protéger les intérêts de l'acheteur/courtier sans aucune conséquence pour l'acheteur/courtier.

Mars 18, 2021 : J'exprime ma préoccupation d'avoir été informé par Reid d'envoyer des avis d'expulsion à mes locataires, mais il ne m'a toujours pas donné de date de signature. Je lui demande de confirmer une date de signature avant.

Juin 30, 2021 : Il continue de tergiverser et propose de louer tout appartement vacant.

Juin 28, 2021 : Je demande encore une date de signature.

Juin 29, 2021 : Il dit qu'il veut "répondre à mes préoccupations".

Juil. 19, 2021 : Il écrit qu'il est prêt à discuter de la signature de l'acte, d'une stratégie fiscale et d'un prix plus élevé.

Août 30, 2021 : Je demande encore des réponses à mes préoccupations.

Sept 8, 2021 : J'écris que je vais mettre le bâtiment en vente avec un courtier s'il ne répond pas à mes préoccupations.

Sept. 16, 2021 : **Il menace de litige et m'envoie une lettre de son avocat.**

Sept. 29 : J'envoie une lettre de mise en demeure à M. Simon-Pierre Poirier, directeur de Pro-Immobilier, demandant à être libéré de l'offre #PP24004 dans les 72 heures. M. Poirier n'a pas répondu ni même accusé réception de ma lettre.

Oct. 1, 2021 : **On me conseille de demander de l'aide à l'OACIQ.**

DEMANDE D'ANNULATION DE L'OFFRE #PP24004 ET DE SANCTIONS CONTRE M. DARREN REID ET PRO-IMMOBILIER INC.

Il est clair d'après la chronologie des événements et le langage rédigé par le courtier/acheteur dans PP24004 que le courtier/acheteur a agi avec un mépris total pour les dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier*. Même lorsque le langage est clair, l'acheteur/courtier l'interprète au détriment du vendeur et menace de litige lorsqu'il est questionné.

Agissant uniquement pour promouvoir ses propres intérêts, M. Reid a rédigé une offre d'achat qui ne bénéficiait qu'à lui. Le langage est vague, mal formulé et laisse l'acheteur complètement vulnérable à tout calendrier que M. Reid décide, à toute interprétation que M. Reid décide et sans aucune conséquence pour tout retard. **Cela laisse essentiellement le public complètement à sa merci alors qu'il menace de poursuivre le vendeur s'il questionne même le manque de protection.**

Le vendeur a dû faire face aux tactiques de M. Reid pendant près de trois ans. Trois ans de patience ont maintenant atteint une limite avec le vendeur devant refuser des offres 30% plus élevées que l'offre initiale de mars 2019.

Les actions de ce courtier, M. Darren Reid, sont contraires à tout ce que l'OACIQ représente et une menace pour les intérêts du public.

Je demande par la présente que l'agence représentée par M. Simon-Pierre Poirier, directeur de Pro-Immobilier, et **le courtier, M. Darren Reid, soient sanctionnés dans toute la mesure de la loi et de l'OACIQ** et que le vendeur, Émile Subirana, soit libéré inconditionnellement de l'offre #PP24004.

(Le Comité souligne)

[28] Cette chronologie préparée par le Consommateur est très éloquent. Le Comité

partage entièrement la conclusion du Consommateur à l'effet que l'intimé agit avec un mépris éhonté des intérêts du Consommateur et des dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier* et du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* qui régissent la conduite des courtiers immobiliers.

[29] Tout comme le Consommateur, le Comité est d'avis que le libellé de la promesse d'achat PP 24004 constitue le fondement principal de chacun des recours judiciaires de l'intimé contre le Consommateur.

[30] Bref, comme nous le verrons plus loin, le plus récent recours judiciaire de l'intimé est fondé en grande partie sur une clause qu'il a rédigée et fait signer en contravention de ses obligations légales et déontologiques.

[31] Cette chronologie, qui est annexée à la demande d'assistance du Consommateur à l'OACIQ¹¹, omet cependant de couvrir d'autres éléments factuels importants, dont certains furent dissimulés du Consommateur par l'intimé, à savoir :

- 1) Le 9 juillet 2019, 325 Melville inc., soit la société par actions constituée par l'intimé pour les fins de la promesse d'achat PP 24004 avec le Consommateur intente une action en passation de titre dans le dossier 500-17-108620-199 contre le Consommateur (P-38);
- 2) Cette action en passation de titre n'est pas signifiée au Consommateur;
- 3) Le 10 juillet 2019, l'intimé (325 Melville inc.) publie au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sur l'immeuble visé par la promesse d'achat PP 24004, soit les 325 et 327 rue Melville à Westmount (P-39);
- 4) Le ou vers le 20 octobre 2019, l'intimé (325 Melville inc.) produit un désistement total de son action en passation de titre au dossier de la Cour supérieure 500-17-108620-199 (P-43);
- 5) Les 5 et 11 janvier 2022, le Consommateur communique avec ses procureurs et avec l'OACIQ à 3 reprises lorsqu'il réalise que l'intimé a publié un avis de préinscription et intenté une action en passation de titre sur son immeuble afin de bloquer toute autre vente de son immeuble (P-40, P-41 et P-42);
- 6) Le 28 janvier 2022, l'intimé (325 Melville inc.) intente une nouvelle action en passation de titre contre le Consommateur dans le dossier 500-17-119787-227 (P-72);

11 Voir la pièce P-2;

7) Le ou vers le 23 février 2022, les procureurs du Consommateur déposent une défense et demande reconventionnelle dans le dossier 500-17-119787-227 et réclament des dommages-intérêts de 600 000 \$ (C-1);

8) Le 23 mars 2023, alors que l'intimé était au courant d'une demande d'enquête de l'OACIQ à son sujet, l'intimé, par l'entremise de son avocat, incite le Consommateur à retirer sa demande en échange de l'annulation de la promesse d'achat et du désistement de ses démarches en passation de titre et jugement déclaratoire (P-84, page 3);

9) Le 8 août 2023, l'intimé (325 Melville inc.) amende son action en passation de titre en se désistant de ses conclusions déclaratoires en passation de titre et en modifiant les conclusions de la procédure pour réclamer des dommages-intérêts du Consommateur, dommages que l'intimé évalue à la somme de 1 059 375 \$ (P-73);

10) Le 16 août 2023, l'intimé (325 Melville inc.) se désiste de son préavis d'inscription P-38 publié il y a plus de 4 ans, soit le 9 juillet 2019 (P-74 et P-75).

[32] Au moment de rédiger les présentes, les procédures judiciaires entre l'intimé et le Consommateur sont toujours pendantes et un procès d'une durée de 5 jours est fixé pour procéder au mois de novembre 2025.

[33] Cela dit, de l'avis du Comité, il est manifeste de la séquence qui précède que le comportement de l'intimé à titre de courtier immobilier est déloyal envers le Consommateur, qu'il manque profondément de probité et que son *modus operandi* est insidieux.

[34] De plus, suivant l'article 69 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* le courtier ne doit participer à aucun acte ou pratique, en matière immobilière, qui puisse porter préjudice au public.

[35] Ici, non seulement la conduite de l'intimé est préjudiciable, elle frappe de plein fouet l'image de la profession¹².

[36] Qui plus est, l'intimé se place dans une flagrante situation de conflit d'intérêts.

[37] Enfin, les transgressions qui découlent du chef 1, qui concernent la promesse d'achat PP 24004 et la fameuse clause 12.1, point 5, se perpétuent encore au moment de la rédaction des présentes puisque l'intimé invoque la promesse d'achat PP 24004 dans son action en dommages-intérêts contre le Consommateur.

[38] Nous reviendrons plus loin sur la conduite abusive de l'intimé lors de notre analyse

12 OACIQ c. Dubé, 2018 CanLII 6409 (QC OACIQ), paragr. 120 à 123;

des facteurs objectifs et subjectifs.

IV. LA CONFÉRENCE DE GESTION DU 22 JUILLET 2025

[39] Dans l'avant-midi du 22 juillet 2025, le Comité reçoit un document de 3 pages intitulé « Recommandation conjointe des parties sur sanction ».

[40] La recommandation conjointe prévoit essentiellement ce qui suit :

- 1) Chef 1 : une suspension de permis de 60 jours;
- 2) Chef 2 : une amende de 2 000 \$¹³;
- 3) Chef 3 : une suspension de 60 jours;
- 4) Que les suspensions sur les chefs 1 et 3 sont purgées de façon concurrente entre elles pour une période de suspension totale de 60 jours;
- 5) Qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans un journal susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé dans la région de Montréal
- 6) Ordonner à l'intimé de suivre, et ce, en sus des cours que l'intimé doit suivre pour satisfaire à ses obligations au terme de la formation continue obligatoire, l'obligation de compléter les formations suivantes :
 - La documentation des dossiers (autoformation);
 - La tenue des dossiers et registres (autoformation);
- 7) Condamner l'intimé au paiement de l'ensemble des déboursés.

[41] Or, après avoir analysé sommairement la recommandation conjointe des parties avec les membres du Comité, le vice-président convoque les procureurs à une conférence de gestion tenue le 22 juillet 2025 en fin de journée.

[42] Au cours de cette conférence de gestion, le vice-président informe les procureurs que le Comité est préoccupé par la recommandation conjointe principalement en raison du fait que la conduite de l'intimé, postérieure à la commission des infractions, ne semble pas avoir été évaluée ni considérée dans l'élaboration de la recommandation conjointe.

[43] De plus, l'intimé n'aurait qu'une seule inscription sur Centris et cette inscription vise une propriété qu'il détient soit en tout ou en partie.

13 Le 25 juillet 2025, Me Battah nous avisera que le montant de l'amende sur le chef 2 sera augmenté à 2 500 \$ « pour éviter un débat sur le caractère rétrospectif du projet de loi 92 qui augmente le montant de l'amende minimale de 2 000 \$ à 2 500 \$ », et ce, malgré l'arrêt de la Cour d'appel dans *Paquin c. Lapointe*, 2023 QCCA 1129 (CanLII);

[44] Cela étant dit, au cours de la conférence de gestion, le vice-président avise les procureurs que le Comité aura des questions à poser tant à l'intimé qu'au Consommateur et demande aux procureurs de bien vouloir s'assurer de leur présence lors de l'audition du 25 juillet 2025.

[45] Par souci de transparence, à la suite de la conférence, le Comité fait également parvenir un extrait de la pièce P-22¹⁴ aux procureurs des parties en les informant que le Comité aura des questions à poser relativement au contenu de ce document lors de l'audition sur sanction.

V. L'AUDITION SUR SANCTION DU 25 JUILLET 2025

Preuve du Comité

[46] Conformément au pouvoir qui lui est conféré en vertu de l'article 97 de la *Loi sur le courtage immobilier*, le Comité a fait entendre le Consommateur¹⁵.

[47] Essentiellement, le Consommateur relate ce qui suit :

- 1) qu'il n'a jamais rencontré l'intimé en personne, l'intimé lui a laissé une note à sa maison au mois de décembre 2018 lui disant qu'il était intéressé à acheter sa maison;
- 2) l'intimé affirmait qu'il voulait démolir l'immeuble, qu'il avait besoin de 18 mois pour le faire et qu'il était presque sûr qu'il aurait la permission de le faire;
- 3) tous les échanges entre eux ont été faits par courriels et il a parlé à l'intimé au téléphone une seule fois;
- 4) lorsqu'il a parlé avec l'intimé, il commençait à avoir des doutes sur son honnêteté;
- 5) il confirme qu'un premier litige entre lui et l'intimé a été engagé sans qu'il ne le sache en publiant un lien (avis de préinscription) sur son immeuble;
- 6) il s'est rendu compte qu'il y avait ce lien sur son immeuble lorsqu'il a décidé de mettre son immeuble en vente plusieurs mois après l'expiration du

14 La pièce P-22 est la transcription sténographique de l'interrogatoire après-défense de l'intimé tenue le 8 juillet 2022 par les procureurs du Consommateur dans le dossier 500-17-119787-227. Les extraits transmis aux procureurs des parties sont les pages 8 à 11 de ladite transcription;

15 En vertu de l'article 97 de la *Loi sur le courtage immobilier*, « Les membres du Comité sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires nommés en vertu de la *Loi sur les commissions d'enquête* (chapitre C-37) sauf celui d'ordonner l'emprisonnement. Ils possèdent, pour contraindre les témoins à comparaître et à répondre, et pour les condamner en cas de refus, tous les pouvoirs de la Cour supérieure et à cette fin, l'intimé est réputé un témoin. Le comité a compétence privativement à tout tribunal, en première instance. »;

délai de 18 mois prévu à la promesse d'achat lorsque le courtier d'un acheteur lui a dit qu'un lien était publié sur sa propriété;

7) c'est à ce moment qu'il a compris qu'il y avait un litige;

8) par la suite, son avocat lui a dit que la clause ne faisait aucun sens et qu'il pouvait mettre en vente son immeuble;

9) relativement à la promesse d'achat PP 24004, celle-ci a été acheminée par courriel au Consommateur;

10) quant à la clause 12.1, point 5 de la promesse d'achat PP 24004, le témoin déclare qu'il avait demandé à l'époque à l'intimé de « resserrer les deadlines » et il pense aussi lui avoir demandé « qu'est-ce qui se passe si ça ne marche pas »;

11) cependant, l'intimé refusait de faire tout changement;

12) il rajoute que ses demandes étaient relatives au délai puisqu'il trouvait que « ça prenait beaucoup trop de temps »;

13) dans l'éventualité où le projet n'était pas approuvé par la ville de Westmount dans le délai de 18 mois, le témoin comprenait que « l'offre n'était plus valable » et pour qu'elle puisse survivre, l'intimé devait exercer l'option, sauf que l'option ne comportait aucun délai pour acheter;

14) il a donc compris que son immeuble avait été pris en otage par l'intimé, qu'il ne pouvait pas le vendre et que l'intimé pouvait continuer à tergiverser;

15) enfin, quant à la poursuite judiciaire, le témoin est d'avis que l'intimé l'accuse d'avoir saboté son projet, notamment en négligeant de l'avoir conseillé au niveau du zonage;

16) il discute ensuite du chef 3 de la plainte et affirme que ce qu'il trouve surprenant « c'est que les infractions continues » puisqu'au mois de novembre 2025 « la poursuite intentée par l'intimé continue en réaction à ma plainte »;

17) il rajoute qu'habituellement en matière disciplinaire, le professionnel qui est déclaré coupable est sanctionné afin que le comportement ne se reproduise plus;

18) finalement, le Consommateur exprime son désarroi au motif que l'intimé ne se présente même pas devant ses pairs lors de l'audition sur culpabilité, mais celui-ci va quand même « tenter sa chance devant la Cour supérieure » au mois de novembre 2025, d'où la continuation et la répétition de l'infraction, en s'appuyant sur une clause jugée déraisonnable par le Comité devant la Cour supérieure.

[48] Le prochain témoin du Comité est l'intimé. Dûment assermenté, il déclare :

- 1) son occupation est courtier immobilier;
- 2) il ne sait pas depuis quelle année il est courtier immobilier;
- 3) depuis 2 ans, « ça commence à changer », il ne fait plus de développement, « il se concentre à être courtier »;
- 4) il travaille avec « les promoteurs avec lesquels il était partenaire dans le passé et il commence à travailler avec des clients aussi »;
- 5) il travaille avec quelques acheteurs et il a un espace commercial qu'il va mettre en location;
- 6) 325 Melville inc. a été créé pour le « projet » avec le Consommateur et il s'agit d'une société par actions qui n'a pas d'actif;
- 7) depuis l'enquête du syndic adjoint, il comprend qu'il est courtier immobilier en toutes circonstances.
- 8) à l'époque, il ne réalisait pas qu'il avait les obligations d'un courtier immobilier lorsqu'il agissait comme promoteur immobilier. Bref, il nous dit qu'il ignorait la norme déontologique;
- 9) il croyait qu'il n'avait qu'à divulguer son statut de courtier;
- 10) il ne sait pas quels sont les frais réellement engagés par 325 Melville inc. dans le « projet », mais il les évalue sommairement à 150 000\$ à 200 000\$;
- 11) le solde de sa réclamation contre le Consommateur (plus ou moins 700 000 \$) équivaudrait à la perte d'occasion d'affaires (*loss of business opportunity*);
- 12) il continue ses procédures et il est sous l'impression que le Consommateur va avoir gain de cause. Cependant, il est toujours ouvert à un règlement hors Cour;
- 13) il blâme la ville de Westmount pour justifier le non-respect du délai de 18 mois prévu à la promesse d'achat PP 24004 et reconnaît que le Consommateur n'est pas responsable de son défaut de respecter ce délai.

[49] Comme nous le verrons plus loin au cours de notre analyse, le Comité est d'avis que le témoignage de l'intimé qui concerne son occupation de courtier immobilier est peu fiable puisqu'il s'agit d'une preuve intéressée (*self-serving evidence*) administrée, par un accusé qui n'a pas plaidé coupable, pour se justifier, s'innocenter et modifier la réalité, et dans ce sens, cette preuve est peu probante car elle n'est pas cohérente et trop

subjective¹⁶.

[50] Ce qui précède constitue l'essentiel de la preuve administrée devant le Comité lors de l'audition sur la sanction.

Représentations sur sanction de la partie plaignante

[51] Me Battah nous informe qu'il a déposé au greffe ce qui suit :

- un document qui représente la recommandation commune des parties;
- un cahier de jurisprudence en version électronique avec page frontispice identifiant chacune des décisions;
- un tableau de jurisprudence;
- des autorités additionnelles (28) déposées le 25 juillet 2025 afin d'aborder les préoccupations du Comité soulevées lors de la conférence de gestion du 22 juillet 2025 concernant la recommandation conjointe.

[52] Me Battah débute son argumentation en discutant qu'il a également rajouté de la jurisprudence qui traite de la notion de « l'effet utile » de la sanction et des deux écoles de pensées qui coexistent à ce sujet devant les conseils de discipline.

[53] Me Battah débute en nous brossant la recommandation commune qui se décline comme suit :

- Chef 1 : une suspension de 60 jours;
- Chef 2 : une amende de 2 500\$;
- Chef 3 : une suspension de 60 jours concurrente avec le chef 1;
- L'obligation de suivre 2 cours de formation en autoformation;
- La publication d'un avis de suspension dans la région de Montréal;
- Le paiement de tous les frais.

[54] Par la suite, Me Battah nous prévient que la sanction recommandée est une recommandation conjointe assujettie aux enseignements de l'arrêt de la Cour suprême dans l'arrêt *Anthony-Cook*.

[55] Ainsi, selon le procureur du syndic adjoint, le critère élaboré par la Cour suprême 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 qu'elles soient contraires à l'intérêt public. Inutile de dire que le Comité partage entièrement la description faite par le procureur du critère qui est applicable en matière de recommandation conjointe

16 *ChAD c. Légaré*, 2010 CanLII 64055 (QC CDCHAD), paragr. 77 et suivants;

comme c'est le cas en l'espèce.

[56] Ensuite, le procureur du syndic adjoint nous dit : « En mots de tous les jours, est-ce que la proposition qui est faite au Comité est à ce point déconnectée de la réalité du dossier lorsque l'on regarde la preuve et qu'elle est ainsi de nature à choquer de façon significative le public raisonnable et raisonné qui connaît bien les pourtours de notre dossier? ».

[57] Le procureur plaide également les avantages pour la société et les justiciables de la recommandation commune. Selon Me Battah, il faut accorder une importance significative au travail des avocats qui soumettent une recommandation conjointe au tribunal puisqu'ils sont en mesure d'évaluer tous les pourtours du dossier.

[58] Me Battah nous réfère à l'ensemble de ses autorités qui couvrent la notion de recommandation conjointe, notamment l'arrêt *Nahanee*, où la Cour suprême établit que les recommandations conjointes doivent offrir un très haut degré de certitude que la peine proposée sera celle infligée.

[59] Sur l'objectif de la sanction disciplinaire, Me Battah revient sur les enseignements du juge Chamberland dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault* et convient avec tous que l'objectif primordial de la sanction disciplinaire est la protection du public.

[60] Cela dit, Me Battah plaide que l'un des premiers objectifs de la sanction disciplinaire est de dissuader. Il est d'avis qu'un message clair doit être envoyé à l'intimé que sa conduite est inacceptable. L'avocat affirme qu'il faut s'assurer que l'intimé ne reproduise plus le comportement inacceptable qui est en cause dans le présent dossier, soit dissuader la récidive.

[61] Quant à l'exemplarité, Me Battah est d'avis que la sanction doit envoyer un message aux autres courtiers qui pourraient être tentés de reproduire le comportement inacceptable de l'intimé.

[62] Me Battah souligne également que l'exercice d'une profession est un privilège et non un droit. Ainsi donc, il est tout à fait naturel que le courtier immobilier doive respecter ses obligations déontologiques pour exercer la profession.

[63] Enfin, selon le procureur du syndic, l'objectif n'est pas de punir le professionnel, mais bien de protéger le public. Ainsi, lors de la détermination de la sanction, le Comité peut tenir compte de la réhabilitation du professionnel.

[64] Me Battah couvre par la suite d'autres principes en matière de détermination de la sanction :

- elle doit être proportionnelle à la gravité du manquement;
- elle doit être individualisée;

- chaque cas est un cas d'espèce.

[65] Questionné par le vice-président sur le fait que l'intimé exerce toujours ses droits de manière déraisonnable dans le cadre de procédures judiciaires toujours pendantes devant la Cour supérieure, le procureur du syndic adjoint n'y voit pas de problème au motif que la Cour supérieure exerce une juridiction différente de celle du Comité et que le litige devant cette instance est un litige civil.

[66] Me Battah fait aussi la distinction entre la demande en passation de titre qui a fait l'objet d'un désistement et l'action en dommages-intérêts. Selon l'avocat, la question devant la Cour supérieure est de nature purement civile et ne concerne pas le comportement dérogatoire de l'intimé qui continue à interpréter la promesse d'achat PP 24004 de manière raisonnable devant la Cour supérieure. Cependant, Me Battah est d'avis que tout pointe vers une promesse d'achat déraisonnable.

[67] Quant aux facteurs aggravants, le procureur du syndic adjoint souligne :

- l'absence de plaidoyer de culpabilité;
- l'expérience de l'intimé au moment des faits;
- la « période de temps » des infractions au chef 1;
- le conflit d'intérêts de l'intimé;
- la gravité objective importante des infractions aux chefs 1 et 3;
- l'intimé privilégie ses intérêts au détriment du Consommateur;
- l'intimé exploite un déséquilibre de force avec le Consommateur;
- l'intimé nuit à l'image de la profession;
- les stratagèmes illégaux suggérés par l'intimé;
- le défaut de l'intimé d'agir avec prudence et probité;
- l'inscription d'informations fallacieuses dans la documentation;
- la tentative de l'intimé de faire cesser l'enquête de l'OACIQ;
- le préjudice subi par le Consommateur qui est pris en otage et n'a pu vendre sa propriété.

[68] Quant aux facteurs atténuants, Me Battah décline :

- l'absence d'antécédent disciplinaire;
- l'intimé n'a pas offert de défense pour des raisons stratégiques;
- l'intimé a facilité l'audition même s'il n'a pas plaidé coupable;
- l'intimé a collaboré à l'enquête;
- il a témoigné lors de l'audition sur sanction;

- Il a verbalement divulgué son titre de courtier au Consommateur et lui a remis un avis de divulgation;
- il avait des motifs raisonnables de croire que « le projet » pouvait être réalisé dans le délai de 18 mois prévu à la promesse d'achat PP 24004;
- il a fait preuve de proactivité pour dénouer l'impasse auprès de la ville de Westmount;
- l'ignorance par l'intimé des normes déontologiques;
- sur le chef 2, l'absence d'intention malveillante de l'intimé;
- sur le chef 3, le fait que le retrait de la demande d'enquête a été exécuté par l'entremise de son avocat.

[69] Quant au risque de récidive, Me Battah nous dit qu'il est « contrôlé. »

[70] Me Battah termine sur la notion « d'effet utile » de la sanction et la suspension en nous invitant à prendre connaissance des onglets 27 et 28 de son cahier d'autorités¹⁷.

[71] Pour soutenir le bien-fondé de la recommandation conjointe, Me Battah nous renvoie aux jugements et décisions suivantes, à savoir :

Principes

- *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII)
- *Médecins c. Mwilambwe*, 2020 QCTP 39 (CanLII)
- *R. c. Nahanee*, 2022 CSC 37 (CanLII)
- *Conea c. Infirmières et infirmiers*, 2022 QCTP 56 (CanLII)
- *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA)
- *Chevalier c. Infirmières et Infirmiers*, 2005 QCTP 127 (CanLII)
- *Salomon c. Comeau*, 2005 QCTP 137 (CanLII)
- *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178 (CanLII)

Chef 1

- *OACIQ c. Michaud*, 2024 CanLII 124893 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Michaud*, 2024 CanLII 73349 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Jolander*, 2021 CanLII 51212 (QC OACIQ)

¹⁷ *Technologistes médicaux (Ordre professionnel des) c. Veilleux*, 2019 CanLII 51717 (QC OTMQ) et *Diététistes (Ordre professionnel des) c. Couture*, 2021 QCCDDTP 4 (CanLII);

- *OACIQ c. Landreville*, 2018 CanLII 130814 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Li*, 2024 CanLII 39946 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Papageorgiou*, 2020 CanLII 101555 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Montignac*, 2019 CanLII 128134 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Ali Ammous*, 2015 CanLII 41221 (QC OACIQ)
- *ACAIQ c. Martel*, 2007 CanLII 86834 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Cheff*, 2017 CanLII 56860 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Dohogne*, 2020 CanLII 36498 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Dupuis*, 2021 CanLII 13250 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Guindon*, 2018 CanLII 35622 (QC OACIQ)

Chef 2

- *OACIQ c. Lantin*, 2022 CanLII 13690 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Barchichat*, 2022 CanLII 49057 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Dubord*, 2024 CanLII 34178 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Duhaime*, 2022 CanLII 9864 (QC OACIQ)

Chef 3

- *OACIQ c. Jiménez*, 2018 CanLII 100229 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Lutkus*, 2014 CanLII 18011 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Oliver*, 2019 CanLII 8548 (QCOACIQ)
- *Médecins c. Belleau*, 2012 CanLII 78685 (QC CDCM)
- *Barreau du Québec c. Boudreau*, 2012 QCCDBQ 16 (CanLII)

Effet utile

- *CPA c. Soifer*, 2016 CanLII 2369 (QC CPA)
- *CPA c. Cournoyer*, 2022 QCCDCPA 29 (CanLII)
- *OACIQ c. Duca*, 2025 CanLII 48046 (QC OACIQ)

- Sansfaçon c, Guimont, 1992 CanLII 8403 (QC TP)
- *Technologistes médicaux c. Veilleux*, 2019 CanLII 51717 (QC OTMQ)
- *Diététistes c. Couture*, 2021 QCCDDTP 4 (CanLII)

Représentations sur sanction de la partie intimée

[72] Dans un premier temps, Me Bergeron plaide que la partie du chef 1 qui concerne le contrat de courtage EBCS 07966 (P-76) n'est pas d'une grande gravité objective puisque le contrat de courtage a été exécuté uniquement afin de mettre l'immeuble du Consommateur sur Centris, et ce, afin de faciliter sa mise en marché. Bref, les informations étaient erronées, mais il n'y a pas eu de préjudice.

[73] Quant à la partie du chef 1 qui discute « des stratégies qui pourraient être illégales » proposées par l'intimé, le procureur de l'intimé rajoute que l'intimé avait préalablement communiqué avec l'Agence du revenu du Canada (ARC) à ce sujet et qu'il s'était fait expliquer que lorsque des personnes transigent à distance (« arms lenght ») il est possible de modifier le coût de base d'un immeuble. Cela étant, à l'époque, l'intimé ne croyait pas que ce qu'il disait au Consommateur était illicite. Quoi qu'il en soit, l'intimé avait abandonné cette option.

[74] Cela dit, Me Bergeron plaide que l'intimé n'avait pas d'intention malveillante.

[75] Sur le chef 3, il est important de souligner que selon Me Bergeron, au moment où l'offre de se désister a été présentée, une demande reconventionnelle de 600 000 \$ avait été déposée au dossier de la Cour par le Consommateur.

[76] Sur la prolongation et le maintien du recours en Cour supérieure, le procureur de l'intimé plaide que l'intimé n'interprète plus la promesse d'achat de façon déraisonnable, il ne fait qu'exercer un recours en dommages-intérêts à l'encontre du Consommateur.

[77] Selon le procureur, l'intimé ayant abandonné toute conclusion en passation de titre, il ne peut plus interpréter la promesse d'achat de façon déraisonnable.

[78] Suite aux interventions du vice-président, Me Bergeron plaide que la logique suivie par le Comité fait en sorte qu'un courtier immobilier ne pourrait jamais tenter une action en dommages contre l'un de ses clients.

[79] Le vice-président intervient afin de réitérer que le Comité est d'avis que la clause 12.1, point 5 est invoquée par l'intimé dans son recours en dommages contre le Consommateur et que cette clause est dérogatoire puisqu'elle est uniquement en faveur de l'intimé et qu'elle ne protège pas les intérêts du Consommateur.

[80] Finalement, Me Bergeron concède que l'intimé est toujours en infraction aujourd'hui

malgré le retrait de ses conclusions en passation de titre¹⁸.

[81] Au niveau des facteurs atténuants, Me Bergeron souligne :

- le peu d'expérience de l'intimé au moment des faits, soit 4 ans;
- à l'époque l'intimé travaillait à temps partiel comme courtier;
- il n'a pas d'antécédent;
- la collaboration de l'intimé;
- l'intimé est père de deux enfants et sa conjointe ne travaille pas à l'extérieur;
- depuis deux ans, l'intimé doit se réorienter vers le courtage plutôt que le développement immobilier.

[82] Le procureur de l'intimé revient sur l'ensemble des principes applicables en matière de recommandation conjointe.

[83] Le procureur nous explique aussi que son client compte sur son permis de courtage immobilier pour gagner sa vie dans un avenir rapproché.

[84] Cela dit, suite à une suspension, le Comité informe les procureurs des parties qu'il entretient une croyance raisonnable que la peine proposée est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ou qu'elle est de toute façon contraire à l'intérêt public, et ce, dans un contexte où le Comité doit protéger le public et qu'il songe sérieusement à l'écarter.

[85] Afin de protéger le public, le Comité soumet respectueusement aux procureurs, qu'à ce stade, et sous réserve des représentations à venir des parties, il envisage d'imposer la sanction suivante à l'intimé :

- 1) Chef 1 : une suspension de 5 mois et une amende de 5 000 \$;
- 2) Chef 2 : l'amende minimale de 2 000 \$;
- 3) Chef 3 : une suspension de 4 mois et une amende de 8 000 \$;
- 4) Que les périodes de suspension soient purgées consécutivement;
- 5) La publication d'un avis de suspension dans la région de Montréal;
- 6) Le paiement de tous les frais, incluant les frais de publication.

[86] Considérant ce qui précède, une audition additionnelle sur sanction est fixée au 6

¹⁸ Voir l'enregistrement de l'audition sur sanction du 25 juillet 2025, de la minute 2:30:40 à la minute 2:31:00;

août 2025, à 13h00, au siège de l'OACIQ afin d'entendre les représentations des parties sur la sanction.

VI. L'AUDITION SUR SANCTION DU 6 AOÛT 2025

[87] Pour les fins de l'audition du 6 août 2025, le procureur de la partie plaignante dépose un cahier d'autorités amendé.

[88] Dans ce nouveau cahier, il rajoute des précédents du Comité dans lesquels les parties intimées ont été suspendues pour des périodes totales de 9 mois et plus et des précédents sur le principe qu'il qualifie de « l'effet utile » de la suspension.

[89] Le procureur du syndic adjoint soumet également au Comité des décisions rendues par le Tribunal des professions, notamment, les affaires *Bélanger c. Ingénieurs*¹⁹ et *Feldman c. Barreau*²⁰ de même que les décisions suivantes du Conseil de discipline de l'Ordre des ingénieurs du Québec :

- *Ingénieurs (Ordre professionnel des) c. Roy*, 2020 QCCDING 17 (CanLII)
- *Ingénieurs (Ordre professionnel des) c. Roy*, 2021 QCCDING 16 (CanLII)
- *Ingénieurs (Ordre professionnel des) c. Roy*, 2022 QCCDING 3 (CanLII)

[90] Quant au procureur de l'intimé, avec le consentement de la partie plaignante, il dépose en preuve sous la cote IS-1, une liasse de 23 documents, principalement des courriels transmis par l'intimé à la ville de Westmount, aux locataires de l'immeuble du Consommateur et à ce dernier.

Représentation de la partie plaignante

[91] Me Battah débute son argumentaire en commentant son nouveau tableau de jurisprudence.

[92] Il plaide principalement que lorsque l'on compare le comportement de l'intimé aux manquements décrits dans les décisions sur sanction rendues par le Comité dans les affaires précitées de *Drouin*, *Angelopoulos* et *Lafontant*, la sanction que le Comité envisage d'imposer est déraisonnable.

[93] Par la suite, le procureur du syndic adjoint discute du comportement de l'intimé et affirme que ce dernier a agi à titre de particulier dans le cadre de sa relation avec le Consommateur et la transaction sur l'immeuble.

19 2004 QCTP 74 (CanLII);

20 2004 QCTP 71 (CanLII);

[94] Ensuite, le procureur du syndic adjoint déclare ce qui suit au Comité²¹ :

Lorsqu'on agit à titre personnel, dans le cadre d'une transaction, bien que l'on doive respecter les obligations qui nous sont imposées par la réglementation, **je pense que l'intensité de notre rôle dans cette transaction-là est différente.**

Un courtier qui représente un client, qui obtient de sa part dans le cadre de ce rôle très privilégié avec le devoir de loyauté avec tous les devoirs qui lui impose et qui se retourne contre lui dans ce contexte-là, selon nous, c'est un facteur aggravant. Je pense que jusque-là on s'entend.

Je pense qu'il faut faire une distinction dans ces cas de figure là et que c'est un courtier qui agit à titre personnel. L'intensité de ses obligations en termes de conseils, de devoir de conseil, de devoir d'information est plus faible.

(Le Comité souligne)

[95] À notre avis, les propos qui précèdent démontrent que le procureur du syndic adjoint minimise l'infraction en soutenant que celle-ci est de moindre gravité puisqu'elle n'est pas commise dans le cadre d'une relation courtier-client.

[96] Comme nous le verrons plus loin, considérant la jurisprudence unanime sur la question, la plaidoirie ci-haut mentionnée nous porte à croire que la recommandation conjointe des parties repose sur une fausse prémisse.

Les représentations sur sanction de la partie intimée

[97] Me Bergeron revient sur les faits du dossier et soutient que l'intimé a tout fait pour tenter d'obtenir le permis de démolition de la ville de Westmount.

[98] Par la suite, il plaide essentiellement que l'intimé est un justiciable qui a le droit de faire valoir ses prétentions devant la Cour supérieure.

[99] Sa conjointe ne travaille pas et le couple a deux enfants. En raison de ce qui précède, le procureur demande au Comité d'accorder un délai d'un (1) an à l'intimé pour payer l'amende totale de 15 000 \$. Le procureur soulève les facteurs atténuants suivants, soit :

- qu'en 2019, l'intimé n'avait que 4 ans d'expérience;
- l'absence d'antécédent disciplinaire;
- qu'à l'avenir il se fera assisté par son dirigeant d'agence lors de la rédaction de clauses;

21 Voir l'enregistrement de l'audition sur sanction du 6 août 2025 à partir de la minute 37:38 à 38:43;

- qu'à l'époque, son client ignorait la norme déontologique.

[100] Questionné par le Comité qui cherche à savoir combien il en coûtera à son client pour préparer et plaider un procès de 5 jours au mois de novembre 2025.

[101] Me Bergeron refuse de répondre au motif que cette question est illégale puisque protégée par le secret professionnel de l'avocat.

[102] Le Comité rejette l'objection au motif que le montant des honoraires payés ou à payer à un avocat n'est pas protégé par le secret professionnel²².

[103] Le procureur ne répondra pas à la question. Quoi qu'il en soit, le Comité comprend que l'on parle de dizaines de milliers de dollars.

[104] Enfin, Me Bergeron demande au Comité d'accorder un délai de 12 mois à l'intimé pour payer les amendes.

[105] Ce qui précède résume l'essentiel des plaidoiries des procureurs des parties.

VII. CONTEXTE ET ANALYSE DE LA RECOMMANDATION CONJOINTE

[106] À notre avis, la recommandation conjointe proposée par les procureurs de parties, après la déclaration de culpabilité, peut être écartée par le Comité pour les motifs suivants :

- 1) elle n'est pas intervenue en échange d'un plaidoyer de culpabilité;
- 2) elle fait fi de l'intense gravité objective des infractions;
- 3) elle ne tient pas compte de la conduite postérieure de l'intimé;
- 4) elle ne protège pas le public et constitue une grave atteinte à l'image de la profession;
- 5) elle a été négociée sur la base d'une fausse prémisse.

1) L'absence de plaidoyer de culpabilité

[107] Dans l'arrêt *R. c. Blondeau*²³, la Cour d'appel vient à la conclusion qu'il n'y a pas lieu de faire preuve de la même réserve que celle prévue dans l'arrêt *Anthony-Cook* pour les recommandations conjointes, lorsque celles-ci sont émises non pas en échange d'un

²² *Kalogerakis c. Commission scolaire des Patriotes*, 2017 QCCA 1253 (CanLII);

²³ 2018 QCCA 1250 (CanLII), arrêt considéré par le Comité dans *OACIQ c. Campbell Agence Immobilière*, 2021 CanLII 128896 (QC OACIQ), paragr. 52 et suivants; voir également *Baptiste c. R.* 2021 QCCA 1064 (CanLII), *R. v O'Quinn*, 2017 NLCA 10 (CanLII), paragr. 68 et *Dion c. R.*, 2020 QCCS 3049 (CanLII), paragr. 117 et 118, confirmé en appel 2020 QCCA 1658 (CanLII);

plaidoyer de culpabilité, mais uniquement après une déclaration de culpabilité, et ce, au motif que le juge a alors eu le bénéfice d'analyser toute la preuve, processus lui permettant de prendre en compte tous les facteurs pertinents pour déterminer la peine.

[108] Au nom de la majorité de la Cour, voici ce que le juge Simon Ruel de la Cour d'appel en décide :

[54] En l'espèce, **la suggestion commune sur la peine est faite après la déclaration de culpabilité** de l'appelant par un jury.

[55] **Le juge chargé d'imposer une peine n'a pas à faire preuve de la même réserve face à une telle suggestion, par opposition à une suggestion portant sur le règlement complet du dossier incluant un plaidoyer de culpabilité.**

[56] Sur une suggestion commune incluant un plaidoyer de culpabilité, les parties ont eu l'opportunité d'évaluer les forces et faiblesses de leurs dossiers respectifs. Elles conviennent d'un règlement qu'elles jugent équitable et conforme à l'intérêt public. Le juge n'est pas au fait de l'ensemble des considérations stratégiques ayant pu justifier l'entente entre les parties. C'est pourquoi les juges ne devraient pas rejeter aisément de telles suggestions communes.

[57] **Par contraste, dans le cas d'une suggestion commune faite après verdict, comme en l'espèce, le juge a entendu l'ensemble de la preuve. Il est à même d'apprécier toutes les considérations pertinentes à la détermination de la peine.**

[58] De toute manière, les suggestions communes ne sont pas « sacrosaintes » et peuvent être écartées si le juge estime que la peine proposée est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ou si elle est contraire à l'intérêt public.

[59] Ici, le juge estime que la suggestion commune de douze mois d'emprisonnement est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice et est contraire à l'intérêt public. **Il ne partage pas l'interprétation des parties quant à la trame factuelle. Il estime également que les parties n'ont pas tenu compte du contexte d'exploitation sexuelle dans lequel se sont déroulés les événements, contexte que l'appelant connaissait parfaitement. Les procureurs ne traitent d'ailleurs pas de ce contexte en présentant leur suggestion commune.**

[60] Conformément aux exigences énoncées dans l'arrêt R. c. Anthony-Cook, **le juge signale ses préoccupations aux parties et leur permet de formuler des observations additionnelles.** Ayant agi équitablement, il pouvait donc s'écarter de la suggestion commune des parties comme faisant échec au bon fonctionnement du système de justice. Il s'en explique dans un jugement motivé.

(Le Comité souligne, références omises)

[109] Il résulte des passages qui précèdent que le Comité n'a pas à faire preuve de la même réserve que celle prévue à l'arrêt *Anthony-Cook* dans le présent dossier puisque la recommandation conjointe est intervenue à la suite d'un procès qui a permis au Comité d'entendre toute la preuve. Ainsi, le Comité a tous les outils en main pour apprécier l'ensemble des considérations pertinentes à la détermination d'une sanction qui ne fera pas échec à l'intérêt public, le bon fonctionnement du système de justice disciplinaire et la protection du public.

[110] De plus, à la suite du dépôt des recommandations conjointes au greffe du Comité, le Comité a signalé aux procureurs des parties qu'il était préoccupé par le fait que la sanction proposée ne tenait pas suffisamment compte de la gravité et de la durée de l'inconduite de l'intimé et a permis à ceux-ci de faire des représentations additionnelles.

[111] Le Comité a donc agi équitablement envers l'intimé.

[112] Cela dit, analysons maintenant la gravité des infractions.

2) L'intense gravité objective des infractions

[113] La promesse d'achat est signée le 1^{er} mars 2019. Le Consommateur ne reçoit aucune explication ni conseil.

[114] Une lecture attentive de la clause 12.1, point 5) de la promesse d'achat PP 24004 ne laisse aucun doute. Lors de la rédaction de cette clause l'intimé contrevient à plusieurs dispositions du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, dont notamment l'article 86 de ce même *Règlement* qui stipule :

Art. 86. Le courtier ou le dirigeant d'agence **doit, pour assurer la protection de toutes les parties à une transaction, veiller à ce que leurs droits et obligations soient consignés par écrit et reflètent adéquatement leur volonté.** Il doit informer de façon raisonnable toutes les parties à une transaction des droits et obligations découlant des documents qu'il leur fait signer.

(Le Comité souligne)

[115] La preuve sur sanction révèle que le Consommateur considérait cette clause 12.1, point 5) injuste à son égard et voulait qu'elle soit modifiée, ce que l'intimé a catégoriquement refusé de faire. Fait important, cette preuve n'a pas été contredite en défense.

[116] Il est essentiel de reproduire ci-après la clause 12.1, point 5, de la promesse d'achat PP 24004 signée par l'intimé et le Consommateur en date du 1^{er} mars 2019, laquelle se

lit comme suit :

12.1, 5) This promise to purchase is conditional on the buyer obtaining a new construction permit for the project on the immovable within eighteen months of having received the documents referenced in clause 9.1, in the event the project is not approved within these delays, the buyer may render this promise purchase null and void or elect to purchase the property regardless by notifying the seller by email or registered mail of his intentions. In the event the buyer notifies the seller of his intention to purchase the immovable this promise to purchase shall become unconditional except for the signing of the deed of sale.

(Le Comité souligne)

[117] D'abord, il est clair que la clause est à sens unique, déséquilibrée, partielle à l'acheteur et de toute évidence inéquitable puisque celle-ci ne permet pas au vendeur de déclarer la promesse d'achat nulle et non avenue en cas de défaut de l'acheteur²⁴.

[118] Qui plus est, la preuve établit que l'intimé (325 Melville inc.) n'a jamais obtenu le permis de construction décrit à la clause ci-haut mentionnée dans le délai de 18 mois, ni après.

[119] Mais il y a plus. Le 9 juillet 2019, l'intimé fait timbrer une action en passation de titre contre le Consommateur dans le dossier 500-17-108620-199. La procédure n'est pas signifiée au Consommateur et il n'en est pas informé.

[120] Le 10 juillet 2019, l'intimé publie au Registre foncier un *Avis de préinscription d'une demande en justice* sur l'immeuble portant le numéro 24 750 298, lequel ne sera jamais signifié ni communiqué au Consommateur. Cet avis de préinscription ne sera radié que le 18 juillet 2022, soit environ 33 mois après le désistement de l'action en passation de titre 500-17-108620-199.

[121] Le 23 octobre 2019, l'intimé produit au dossier 500-17-108620-199 un désistement total de son action en passation de titre.

[122] Le 5 mars 2021, l'intimé choisit plutôt d'acheter l'immeuble en avisant le vendeur de ses intentions par courriel ou courrier recommandé. La promesse d'achat devient donc sans condition. L'intimé doit donc passer chez le notaire et verser le prix de vente au Consommateur. Cependant, dans sa clause 12.1, point 5), l'intimé ne s'impose pas de délai pour clôturer la vente.

[123] Bref, le plan fonctionne tel que prévu et le Consommateur est pris en otage.

24 Voir par analogie *OACIQ c. Huot*, 2024 CanLII 62812 (QCOACIQ), paragr. 121 à 125. Voir également l'arrêt de la Cour suprême dans *Ponce c. Société d'investissements Rhéaume ltée*, 2023 CSC 25 (CanLII), paragr. 70 et 72, puisqu'il est clair que l'intimé de fait pas preuve de loyauté contractuelle et ne tient surtout pas compte des intérêts de son cocontractant;

[124] Ce n'est qu'au mois de janvier 2022 que le Consommateur réalise l'existence d'une action en passation de titre, un avis de préinscription d'une demande en justice et du désistement de l'action en passation de titre. Bref, que l'intimé a intenté des poursuites judiciaires contre lui et ne l'a jamais avisé.

[125] Quant à l'*Avis de préinscription d'une demande en justice* 24 750 298 du 10 juillet 2019, il ne sera radié que le 18 juillet 2022, soit environ 33 mois après le désistement de l'action en passation de titre 500-17-108620-199.

[126] Considérant les gestes susdits, l'intimé n'a pas été en mesure de donner suite à 4 promesses d'achat présentées par divers promettant-acheteur entre le mois de septembre 2021 et le mois de décembre 2021²⁵.

[127] Mais cela n'était pas suffisant.

[128] Le 28 janvier 2022, l'intimé intente une nouvelle action en passation de titre dans le dossier 500-17-119787-227 et publie simultanément au Registre foncier un nouvel *Avis de préinscription d'une demande en justice* sous le numéro 26 982 210.

[129] Le 23 février 2022, les procureurs du Consommateur déposent une réponse et demande reconventionnelle étoffée par laquelle le Consommateur réclame des dommages-intérêts qu'il évalue à 600 000 \$.

[130] Le 8 août 2023, l'intimé amende ses procédures afin de laisser tomber ses conclusions en passation de titres pour réclamer des dommages-intérêts de 959 375 \$, le paiement de ses honoraires extrajudiciaire qu'il fixe à 50 000 \$ et des dommages moraux au montant de 50 000 \$.

[131] Le procès est fixé pour 5 jours au mois de novembre 2025.

[132] Ainsi donc, à partir du 1^{er} mars 2019 jusqu'à ce jour, soit depuis plus de 6 ans, l'intimé agit de manière déloyale et oppressive envers le Consommateur.

[133] Le comportement ci-haut décrit de l'intimé vise uniquement à bloquer toute tentative de vente de la part du Consommateur alors que l'intimé a bénéficié de plusieurs années pour clôturer la transaction et passer titre!

3) Le comportement ultérieur de l'intimé

[134] La trame factuelle qui précède démontre sans équivoque que l'intimé continue de se réclamer des droits en vertu de la clause 12.1, point 5) de la promesse d'achat jugée déraisonnable bien après sa rédaction, après le dépôt de la plainte disciplinaire et même une fois la décision sur culpabilité rendue.

25 Voir la pièce C-1, au paragraphe 48;

[135] Dans l'affaire *Corriveau c. Avocats (Ordre professionnel des)*²⁶, le Tribunal des professions écrit :

[43] Dans *Dentistes c. Dupont*, le Tribunal rappelle **que la conduite du professionnel, postérieure à la perpétration de l'infraction**, s'avère un aspect important dans l'évaluation du risque de récidive, et par voie de conséquence, de la détermination d'une sanction, juste et appropriée, mais aussi proportionnelle à la faute et à la gravité.

(Le Comité souligne, références omises)

[136] Quant au caractère répétitif des gestes posés par l'intimé, il y a lieu de s'inspirer de l'affaire *Assaraf*²⁷ du Tribunal des professions :

[32] **Le Conseil considère également comme aggravant le fait que ce système a perduré pendant huit ans et qu'il a continué même après le dépôt de la plainte, il ne s'agit donc pas d'actes isolés.** Ce qui amène le Conseil à conclure sur les facteurs objectifs que « cette multiplicité d'actes dérogatoires associée à un véritable rabattage de clientèle érigé en système constitue un facteur aggravant. »

(Le Comité souligne)

[137] Dans une décision plus récente du Conseil de discipline du Barreau²⁸, le tribunal disciplinaire discute de la conduite postérieure du professionnel dans les termes suivants :

[33] **En regard de la conduite postérieure d'un professionnel, des jugements du Tribunal des professions enseignent qu'elle est admissible en preuve lors de l'audition sur sanction**, comme il en a été décidé dans les jugements qui suivent.

[34] Le Tribunal mentionne dans l'affaire *Dupont* :

[53] Dans l'arrêt *la Reine c. Maheu*, cité avec approbation par la Cour suprême du Canada dans *R. c. Proulx*, la Cour d'appel du Québec énumère divers facteurs pertinents dans l'évaluation du risque de récidive, notamment la conduite du délinquant postérieure à la perpétration de l'infraction. Le principe s'applique tout aussi bien en droit disciplinaire.

[35] Dans son jugement concernant le dentiste Terjanian, le Tribunal écrit qu'il est bien établi que, **pour rendre une sanction appropriée, un conseil de discipline peut prendre connaissance du dossier disciplinaire.**

26 2007 QCTP 25 (CanLII);

27 *Assaraf c. Pharmaciens (Ordre professionnel des)* 2023 QCTP 23 (CanLII);

28 *Barreau du Québec (syndic adjoint) c. Fradette*, 2024 QCCDBQ 109 (CanLII);

incluant les condamnations antérieures, mais aussi tout ce qui se rapporte au comportement antérieur ou postérieur à l'infraction en cause. Le Tribunal invite les conseils à traiter différemment les condamnations antérieures et les autres gestes pour lesquels aucune déclaration de culpabilité n'a été prononcée.

[36] Dans l'affaire *Climan*, le Tribunal des professions énonce :

[97] **Il [Le Conseil] s'attarde ensuite à sa conduite postérieurement au dépôt de la plainte.** Selon le Conseil, sa conduite postérieure au dépôt de la plainte disciplinaire est un élément pertinent qui doit être évalué au moment de la détermination de la sanction.

[98] Le Conseil cite ensuite un extrait d'une correspondance du syndic qui rapporte qu'une patiente a reproché un comportement inadéquat de la part du professionnel à l'occasion d'une consultation qui a eu lieu à sa clinique le 14 mars 2018. **Il note que la situation décrite par la patiente survient alors que la plainte disciplinaire est déposée depuis novembre 2016** et que le professionnel rencontre son mentor Dr Dahan depuis plusieurs mois.

[99] Le Conseil conclut donc que le dossier professionnel de l'appelant, constitué des correspondances transmises par le bureau du syndic, révèle des éléments qui prouvent qu'un risque de récidive est présent. **Difficile de ne pas être d'accord avec le Conseil. La sanction à être imposée doit tenir compte de ce facteur particulièrement aggravant.**

[37] Dans l'affaire *Petit*, le Tribunal des professions estime que le Conseil pouvait considérer le comportement postérieur de l'appelant afin d'évaluer le risque de récidive **dans le but de déterminer la sanction juste et assurer la protection du public.**

[38] En somme, la conduite d'un professionnel postérieurement au dépôt d'une plainte disciplinaire est un élément pertinent et une composante, parmi plusieurs, qui doit être évaluée au moment de la détermination de la sanction.

(Le Comité souligne, références omises)

[138] Or, en l'espèce, tant le procureur du syndic que le procureur de l'intimé affirment haut et fort que l'intimé a le droit de faire valoir ses droits devant la Cour supérieure et que le Comité ne peut pas s'immiscer dans cette affaire.

[139] Le Comité n'a jamais eu l'intention de se mêler du processus judiciaire. Il ne fait que constater que le comportement ultérieur de l'intimé n'a pas été évalué par les procureurs qui ont présenté la recommandation conjointe.

[140] Ainsi donc, le Comité remarque que le comportement ultérieur de l'intimé, lequel perdure encore au moment d'écrire les présentes, est particulièrement aggravant et contrairement à ce que les procureurs ont plaidé, le Comité doit absolument en tenir compte pour que la sanction protège le public et qu'elle soit dans l'intérêt du public.

[141] Bien plus, en négligeant d'analyser le comportement ultérieur de l'intimé, les procureurs des parties n'ont pas évalué le risque de récurrence de celui-ci, et ce, contrairement à une jurisprudence bien ancrée sur la question.

4) La protection du public et l'image de la profession

[142] Depuis plus de 6 ans, l'intimé perpétue son comportement déloyal, abuse de ses droits et continue de le faire malgré une décision de ses pairs le déclarant coupable d'interpréter « la promesse d'achat PP 24004 et en exerçant ses droits en tant que promettant-acheteur de manière déraisonnable. »

[143] L'intimé a certainement exercé ses droits de manière déraisonnable. Mais il y a beaucoup plus.

[144] L'intimé, qui est en situation flagrante de conflit d'intérêts, s'en prend à un Consommateur qui souhaite vendre son immeuble pour s'assurer d'une retraite paisible. Ce qui l'attend est sans bon sens. Sur la base d'une clause dérogatoire et déloyale, l'intimé, qui ne réussit pas à réaliser son projet à la ville de Westmount et qui n'a pas la capacité d'acheter la propriété, empêche le Consommateur, par des artifices juridiques, de vendre son immeuble. Et lorsque cela ne fonctionne pas, il le poursuit pour 1 M \$.

[145] Or, la vente d'une propriété immobilière porte, dans la plupart des cas, sur le plus important investissement d'une vie. Comme l'écrit le vice-président du Comité Me Jean-Pierre Morin dans *l'affaire OACIQ c. Perreault*²⁹ :

[31] Les écrits attestent de la volonté des parties et le courtier immobilier est parti au processus qui mène à la vente d'un immeuble;

[32] **Pour le commun des mortels, la vente ou l'achat d'une propriété est une, sinon la plus importante transaction d'une vie;**

[33] **Le courtier immobilier** qui accompagne les parties dans une transaction **doit tout faire** pour que l'on sache avec précision ce qui est vendu, les conditions de la vente, les démarches qui devront être entreprises pour réaliser la transaction, c'est pour cela qu'il reçoit une rétribution, pas pour être un acteur passif qui sert d'entremetteur;

(Le Comité souligne)

29 2017 CanLII 15537 (QC OACIQ);

[146] Ainsi donc, pour l'ensemble de son œuvre qui n'est pas terminée, les procureurs des parties recommandent 60 jours de suspension, 2 000 \$ d'amende et l'obligation de suivre 2 cours d'autoformation, soit des formations professionnelles en ligne.

[147] Tous conviennent lors de l'audition sur sanction que l'intimé n'a qu'une seule inscription sur *Centris* pour une propriété dans laquelle il a des intérêts.

[148] L'intimé nous dit au cours de son témoignage qu'il n'est plus un développeur immobilier. Depuis 2 ans, il œuvre maintenant dans le domaine du courtage ou qu'il veut dorénavant faire du courtage immobilier. Permettez-nous d'en douter fortement. Le 8 juillet 2022, lors de son interrogatoire hors Cour dans le dossier où il poursuit le Consommateur, l'intimé déclare que depuis 2015, il aurait inscrit 20 propriétés. Par la suite, il affirme qu'il ne travaille pas comme courtier, mais plutôt comme développeur immobilier à temps plein.

[149] Cela dit, le Comité n'a pas été impressionné par le témoignage de l'intimé. Au cours de celui-ci, il semble vouloir nous faire croire qu'il ne fait plus de développement immobilier et qu'il songe maintenant à faire du courtage. Lorsque l'intimé est interrogé par le syndic adjoint au mois d'août 2023³⁰, il n'est pas courtier immobilier. Lors de l'audition sur sanction du 6 août 2025, il veut devenir courtier immobilier.

[150] En fait, son témoignage décousu et contradictoire nous convainc qu'il veut tout simplement garder son permis pour lui permettre de continuer à inscrire sur *Centris* des propriétés qu'il détient. Pour s'en convaincre, on a qu'à analyser son comportement dans le présent dossier. Agit-il vraiment comme un prestataire de services qui est loyal envers son client ou plutôt à titre de promoteur immobilier qui se concentre sur ses intérêts et le « projet qu'il cherche à développer »? Le Comité estime que poser la question c'est y répondre.

[151] D'ailleurs, voici ce que l'intimé fait pour l'une des propriétés du Consommateur sise à Westmount. Il exécute un faux contrat de courtage pour lui permettre de placer l'immeuble sur *Centris* alors que sa société par actions 325 Melville inc. n'est toujours pas propriétaire de l'immeuble³¹.

[152] Pour tout dire, nous sommes d'opinion que le témoignage de l'intimé n'est pas crédible et que ses dires ne sont pas probants ni supportés par une preuve documentaire.³²

[153] Malgré tout cela, les procureurs des parties sont d'avis que la sanction suggérée est conforme à la jurisprudence. Conforme à quelle jurisprudence? Le Comité a tenté de

30 Pièce P-9;

31 Voir la pièce P-76, son le contrat de courtage EBCS 07966 intervenu le 16 septembre 2022 entre l'agence de l'intimé et 325 Melville inc. pour la mise en marché de l'immeuble sis au 333 Melville, à Westmount;

32 *Gestion immobilière Gouin c. Complexe funéraire Fortin*, 2010 QCCS 1763 (CanLII), paragr. 42 et 43;

recenser une affaire similaire à celle qui est devant nous et il n'y a aucune décision du Comité qui colle aux faits du présent dossier.

[154] Somme toute, il est clair à nos yeux et ceux du Consommateur que la recommandation conjointe n'est pas suffisamment dissuasive puisque l'intimé continue toujours ses procédures judiciaires déraisonnables devant la Cour supérieure.

[155] Or, la malveillance de l'intimé et son abus de procédure est une infraction grave qui « ternit l'image de la profession et qui est de nature à ébranler la confiance du public envers ses représentants³³. »

[156] Ainsi donc, nous sommes d'avis que la recommandation conjointe met en péril la protection du public ainsi que l'image de la profession.

[157] Dans ce sens, la sanction suggérée conjointement fait échec au bon fonctionnement de la justice disciplinaire, occulte la protection du public et par voie de conséquence, est contraire à l'intérêt public.

5) Une recommandation fondée sur une fausse prémisse

[158] En 2011, dans l'affaire *Bouchard*³⁴, le Comité écrit ce qui suit à propos d'un courtier immobilier qui agissait personnellement :

[65] La preuve non contredite établit les faits de l'acte d'accusation;

[66] Madame a demandé une réduction de prix en présentant un comparable aux vendeurs. Elle leur a indiqué ne plus acheter, car elle payait trop cher. Ceux-ci, dépourvus, devant déménager dans la semaine, ont dû consentir à une réduction de prix.

[67] **Il est vrai que l'intimée agissait personnellement et qu'elle avait dénoncé le tout au vendeur.** Cette dénonciation a eu comme effet de placer les vendeurs devant un professionnel de l'immobilier qui aux yeux du public, connaît les droits et obligations des parties.

[68] Le témoignage de M. Forcier et de Mme Gingras vont tous deux dans le même sens, ils se sont sentis en confiance après avoir été avisés.

[69] **Le membre du public peut raisonnablement croire dans de telles circonstances que l'agent immobilier a sûrement raison** et qu'il ait dans l'obligation de diminuer le prix de vente.

[70] L'article 13 des *Règles de déontologie* (aujourd'hui l'article 69 du stipule clairement que « Le membre ne doit participer à **aucun acte ou pratique**,

33 *Chambre de la sécurité financière c. Morin*, 2025 QCCQ 1459 (CanLII), paragr. 75;

34 *OACIQ c. Bouchard*, 2011 CanLII 99940 (QC OACIQ), confirmé par la Cour d'appel dans *Bouchard c. Lebel*, 2012 QCCA 1061 (CanLII);

en matière immobilière, qui puisse **porter préjudice au public ou à la profession.**

[71] **Même dans une transaction à caractère personnel, l'agent immobilier doit respecter cette règle de déontologie.**

[72] **Madame Bouchard a choisi de ne pas témoigner, c'est son droit.** Elle n'a par ailleurs fourni aucune autre explication.

[73] **En aucun temps, l'intimée, agent immobilier ne s'est prévalu des dispositions du contrat prévues aux articles 6.4 et 6.5 de la Promesse d'achat. Celle-ci connaissant la portée et la limite de ses droits et ce, compte tenu ses fonctions d'agent immobilier. Elle ne pouvait placer le vendeur dans une telle situation.**

[74] Le Comité ne peut venir qu'à la conclusion qu'elle a voulu influencer le prix en prenant cette position face aux vendeurs leur causant ainsi un préjudice important.

[75] Le Comité retiendra en conséquence la culpabilité de l'intimée à l'égard du chef 1 sous l'article 13 des Règles de déontologie seulement.

(Le Comité souligne)

[159] Dans l'affaire *Rocheft c. ACAIQ*³⁵ la Cour du Québec énonce ce qui suit quant 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* (autrefois l'article 13 des Règles de déontologie de l'ACAIQ) à savoir :

[42] **Le procureur des appelants soutient que Rocheft et Pépin ont agi dans la transaction en cause **seulement à titre d'acheteur**, car il se sont portés acquéreurs de l'immeuble en cause.**

[43] Rocheft et Pépin **n'ont pas agi pour autrui et contre rétribution** dans le cadre de cette transaction.

[47] **Le procureur des appelants soutient que:**

« Un agent immobilier, quoiqu'il dise ou qu'il écrive, **n'agit pas à titre d'agent immobilier lorsqu'il achète ou qu'il vend un immeuble pour lui-même. Dans ces cas, il n'agit pas pour autrui, ne se livre pas à une opération de courtage puisqu'il n'agit pas à titre d'intermédiaire pour des tiers.**

Au surplus, dans les dossiers en cause, Rocheft et Pépin n'ont jamais été rétribués. »

35 2004 CanLII 39153 (QC CQ); confirmé en appel *Rocheft c. Pigeon*, 2006 QCCA 1250 (CanLII);

[48] Le Tribunal ne peut souscrire à un tel argument.

[54] Le libellé de l'article 13 est à l'effet qu'un membre ne peut participer à aucun acte en matière immobilière. Ceci n'exige pas que ce membre ait commis des gestes répréhensibles dans l'exercice de sa profession pour autrui ou pour rétribution.

[55] En droit disciplinaire, la règle est qu'il faut préférer une interprétation libérale qui assure l'accomplissement de la loi.

[58] Le Tribunal est d'opinion que l'article 13 des Règles de déontologie est d'une portée large et libérale.

[59] Tous les actes illégaux de même que ceux qui portent préjudice au public et à la profession y sont visés.

[63] La rédaction de tout formulaire obligatoire, i.e. la rédaction et la présentation d'une promesse d'achat, constituent des opérations de courtage au cœur même de l'exercice de la profession d'agent immobilier.

[65] La Loi sur le courtage immobilier s'applique sur leurs faits et gestes des appelants mêmes si ces derniers ont agi pour eux-mêmes et sans rétribution.

(Le Comité souligne)

[160] La norme déontologique est claire. En aucun cas, le courtier ne peut participer à quelque acte que ce soit en matière immobilière qui peut porter préjudice au public et à la profession. Même s'il agit pour lui-même et sans rétribution.

[161] Dans l'affaire *Sayegh c. Gardner*³⁶, la Cour du Québec, s'inspirant de l'arrêt de la Cour d'appel dans *Tremblay c. Dionne*³⁷, décide ce qui suit au sujet des règles de déontologie applicables aux courtiers immobiliers :

[72] La LCI régit le courtage immobilier au Québec. Elle délimite les pouvoirs de l'OACIQ dont la mission est la protection du public contre les manquements aux règles de déontologie par les membres de la profession. Le Comité est constitué au sein de l'OACIQ et il est saisi de toute plainte transmise par le syndic et formulée contre un titulaire de permis de courtier ou agence pour une infraction aux dispositions de la LCI.

[73] Le Règlement, adopté en vertu de la LCI, établit les conditions d'exercice des opérations de courtage auxquelles sont tenus les titulaires de permis. En voici les dispositions pertinentes :

36 2019 QCCQ 2959 (CanLII);
37 2006 QCCA 1441 (CanLII);

2. Le titulaire de permis **doit éviter** de se placer en situation de conflit d'intérêts et, s'il ne peut l'éviter, il doit le dénoncer sans délai et par écrit aux intéressés.

(...)

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.

(...)

85. **Le courtier** ou le dirigeant d'agence **doit informer** la partie qu'il représente et toutes les parties à une transaction **de tout facteur dont il a connaissance qui peut affecter défavorablement les parties** ou l'objet même de la transaction.

[74] **En raison de sa mission de protection du public, les obligations déontologiques prévues à la LCI et au Règlement transcendant et précèdent la sphère contractuelle privée. L'article 61 LCI prévoit qu'un courtier agissant dans une transaction immobilière privée doit respecter ses obligations déontologiques.**

[75] Le Comité a apprécié une preuve non contredite qui lui a été présentée pendant deux jours d'audience. Il souligne que sa compétence déontologique s'étend aux gestes du courtier, qu'il soit ou non dans l'exercice de ses activités.

(Le Comité souligne)

[162] Ainsi donc, avec égards, le procureur de la partie plaignante fait une erreur fondamentale lorsqu'il soutient lors de ses représentations que les obligations déontologiques d'un courtier sont moindres lorsqu'il agit comme particulier dans le cadre de l'achat de l'immeuble du Consommateur et que ses obligations de conseil et d'information doivent être modulées à la baisse.

[163] En fait, le procureur de la partie plaignante tente de justifier le caractère plutôt clément de la recommandation conjointe en élaborant une distinction qui n'existe pas en droit québécois. Autrement dit, le procureur du syndic adjoint veut imposer une sanction plus clémentaire à l'intimé en raison de son statut de particulier dans un contexte où l'intimé cherche très certainement à nuire au Consommateur tout en lui causant un préjudice sérieux.

[164] De surcroît, il est important de souligner que l'intimé se place manifestement en situation de conflit d'intérêts en procédant comme il l'a fait en l'espèce. D'ailleurs, le chef 1 réfère au fait qu'il a privilégié ses intérêts au détriment de ceux du Consommateur.

[165] Cela dit, le juge Simon Ruel, alors qu'il siégeait à la Cour supérieure, écrivait ce qui suit dans l'affaire *Gardner c. Lavoie*³⁸ :

38 2015 QCCS 1484 (CanLII), confirmé en appel *Gravel c. Gardner*, 2015 QCCA 850 (CanLII);

[87] **La prévention des conflits d'intérêts est un enjeu central du droit professionnel dans une optique de protection du public.** Généralement, la notion de conflit d'intérêts vise la situation d'un professionnel qui favorise ou pourrait favoriser ses intérêts personnels ou les intérêts d'un tiers dans le cadre d'un mandat, au détriment de ses devoirs et obligations face à son ou ses clients. **Ces éléments ont été reconnus par les comités de disciplines de l'OACIQ au cours des années.**

[88] Comme l'écrit un auteur :

Les professionnels doivent faire preuve d'objectivité et d'indépendance dans l'exercice de leurs activités professionnelles. **Les membres de certaines professions encore plus que les autres ont une obligation très stricte de ne pas se placer en situation de conflit d'intérêts ou même d'apparence de conflit d'intérêts.** Ils doivent placer les intérêts de leurs clients au-dessus de leurs propres intérêts dans les actes qu'ils posent et dans les conseils qu'ils fournissent à titre professionnel.

[166] Bref, le conflit d'intérêts est un enjeu central en matière de courtage immobilier dans une perspective où la Cour suprême a déterminé, dans l'arrêt *Proprio Direct*³⁹, que la *Loi sur le courtage immobilier* a pour objet d'assurer la protection du consommateur.

[167] Ainsi, le public a le droit d'être protégé à l'encontre du comportement vexatoire de l'intimé puisque le courtier immobilier ne doit participer à aucun acte en matière immobilière qui porte préjudice au public ou à la profession. Or, ici, le préjudice est important et rien ne saurait justifier de moduler la sanction à la baisse.

[168] De ce fait, la recommandation conjointe ne reflète pas les faits particuliers du dossier tels que ci-haut relatés, et elle ne peut se situer à l'intérieur d'une fourchette quelconque de sanctions similaires, puisque le comportement dérogatoire de l'intimé est tout à fait exceptionnel.

[169] Le Comité rappelle que la protection du public constitue l'objectif primordial du droit disciplinaire et que cet objectif doit jaillir de la sanction⁴⁰.

[170] Le Comité vient donc à la conclusion que la recommandation conjointe est contraire à l'intérêt public et déraisonnable à un point tel qu'il doit la rejeter⁴¹.

VIII. LA SANCTION JUSTE ET APPROPRIÉE

[171] Nous devons d'abord examiner la sanction à imposer à la lumière des critères

39 *Supra*, note 7;

40 *Mailloux c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2013 QCTP 43 (CanLII), paragr. 124;

41 *Duval c. Comptables professionnels agréés (Ordre des)*, 2022 QCTP 36 (CanLII);

élaborés par la jurisprudence, lesquels doivent être pondérés par les facteurs objectifs et subjectifs propres à chaque dossier.

[172] Ainsi donc, ayant toujours à l'esprit le critère primordial de la protection du public, le Comité doit situer la sanction à l'intérieur d'un cadre établi tout d'abord à partir de facteurs objectifs, à savoir notamment, la nature des infractions, les circonstances dans lesquelles elles ont été commises et la relation des infractions avec l'exercice de la profession.

[173] Ensuite, s'ajoutent des facteurs de nature subjective qui découlent principalement de la personnalité du professionnel visé. Par exemple, les antécédents disciplinaires, son âge, sa crédibilité, son expérience, son repentir et sa volonté de réhabilitation sont tous des facteurs subjectifs qui aident à déterminer si la sanction est juste, raisonnable et proportionnée à la faute commise.

[174] Le juge Chamberland dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*⁴² écrit ce qui suit :

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

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

[39] Le comité de discipline impose la sanction après avoir pris en compte tous les facteurs, objectifs et subjectifs, propres au dossier. Parmi les facteurs objectifs, **il faut voir si le public est affecté par les gestes posés par le professionnel, si l'infraction retenue contre le professionnel a un lien avec l'exercice de la profession, si le geste posé constitue un acte isolé ou un geste répétitif...** Parmi les facteurs subjectifs, il faut tenir compte de l'expérience, du passé disciplinaire et de l'âge du professionnel, de même que **sa volonté de corriger son comportement.** La délicate tâche du Comité de discipline consiste donc à décider d'une sanction qui tienne compte à la fois des principes applicables en matière de droit disciplinaire et de toutes les circonstances, aggravantes et atténuantes, de l'affaire.

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

42 2003 CanLII 32934 (QC CA);

(Le Comité souligne)

[175] Reprenant les critères élaborés par le juge Chamberland, le Comité considère que la présente affaire est l'un de ces rares cas d'espèce où le sens commun doit prendre la place qui lui revient.

[176] La sanction doit donc être taillée sur mesure au cas de l'intimé afin de protéger le public au premier chef, et ce, dans l'intérêt public.

[177] La sanction doit particulièrement être dissuasive en l'espèce puisque l'intimé continue d'interpréter la clause de la promesse d'achat de manière déraisonnable voir abusive. En fait, l'intimé est en situation de récidive depuis la décision sur culpabilité puisqu'il interprète toujours déraisonnablement la fameuse clause dérogatoire dans ses procédures judiciaires.

[178] Ainsi donc, l'intimé ne corrige pas son comportement, n'y songe pas véritablement, et ne semble pas avoir l'intention de mettre un terme à ses procédures judiciaires qu'il a intentées contre le Consommateur.

[179] Quant au Consommateur, il est clair qu'il a le droit absolu de se défendre contre les agissements abusifs de l'intimé et réclamer les dommages qui peuvent en résulter.

[180] Cela dit, les facteurs aggravants sont nombreux :

- l'expérience de l'intimé au moment des faits;
- le conflit d'intérêts de l'intimé;
- la durée des infractions;
- le caractère répétitif et prémédité de celles-ci;
- l'ensemble du comportement postérieur de l'intimé;
- l'intense gravité objective des infractions des chefs 1 et 3;
- une multiplicité de procédures judiciaires fondées sur une clause dérogatoire;
- des procédures non signifiées au Consommateur;
- des procédures prises dans le but d'empêcher le Consommateur de vendre l'immeuble;
- la malveillance de l'intimé;

- la prise en otage du Consommateur et son abus de confiance;
- l'atteinte à l'image de la profession.

[181] Quant aux facteurs atténuants, le Comité n'en voit qu'un seul, soit l'absence d'antécédent disciplinaire de l'intimé.

[182] Cela étant dit, dans l'arrêt *Serra*⁴³, le Tribunal des professions écrit ce qui suit au sujet des objectifs de la sanction disciplinaire :

[117] Par exemple, la protection du public doit s'évaluer en tenant compte de la situation particulière du professionnel **et non in abstracto**. Les conseils de discipline doivent s'interroger si ce professionnel en particulier **représente un risque de préjudice pour le public** et non le faire d'une façon abstraite, sans lien avec le dossier à l'étude.

[118] En ce qui concerne l'objectif de la dissuasion spécifique, le conseil de discipline doit notamment analyser la situation du professionnel au moment de la sanction et déterminer **si le processus disciplinaire l'a suffisamment dissuadé de répéter son comportement, donc considérer l'effet dissuasif du processus disciplinaire lui-même.**

[119] Pour l'objectif de l'exemplarité, qu'il suffise de souligner le fait que la Cour d'appel du Québec a mentionné à plusieurs reprises la valeur toute relative de cette notion.

[120] Le dernier objectif relativement au droit d'exercer sa profession ne doit pas être négligé, même s'il semble être rarement considéré par les instances disciplinaires. **Si le professionnel ne représente pas ou plus un danger pour le public, il n'y a peut-être pas lieu d'imposer de longues périodes de radiation temporaire, ce qui a comme effet de priver le professionnel de revenus.** En intégrant cet objectif, la Cour d'appel dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault* cible la réhabilitation, facteur inhérent à toute mesure punitive, et impose aux conseils de discipline de considérer l'éventuelle réintégration du professionnel dans son milieu.

(Le Comité souligne, références omises)

[183] L'intimé a transgressé plusieurs dispositions déontologiques qui sont au cœur de l'exercice de la profession de façon répétée et continue. Bien plus, il est flagrant en l'espèce que l'intimé savait ou devait savoir qu'il se trouvait en situation de conflit d'intérêts lorsqu'il a fait signer la promesse d'achat au Consommateur.

[184] De l'avis du Comité, ces obligations sont élémentaires pour un courtier immobilier prudent et compétent qui est conscient de son devoir de traiter équitablement toute partie

43 *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2 (CanLII);

à une transaction, conformément 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*.

[185] Les infractions commises sont donc très graves. De surcroît, le comportement de l'intimé met présentement en péril la protection d'un membre du public.

[186] Il découle de ce qui précède que le Comité doit évaluer de façon concrète la situation particulière de l'intimé afin de déterminer si le processus disciplinaire l'a suffisamment dissuadé ou s'il constitue encore un risque de préjudice pour le public.

[187] En réalité, le professionnel que le Comité a devant lui pour les fins de détermination de la sanction est un courtier immobilier qui persiste et continue sa prise en otage du Consommateur.

[188] Or, le Comité ne peut, pour aucune considération, cautionner un tel comportement qui se perpétue actuellement.

[189] Considérant le peu de crédibilité de l'intimé, le Comité est porté à croire que la même personne que nous avons devant nous au stade de la sanction est le courtier qui a pris en otage le Consommateur, il y a de ça 6 ans.

[190] Ainsi, en raison du comportement postérieur de l'intimé, le Comité ne croit pas que celui-ci a cheminé ou qu'il est en voie de se réhabiliter, bien au contraire.

[191] En dernière analyse, la preuve sur culpabilité jumelée avec celle administrée sur la sanction établit clairement que l'intimé est profondément déloyal et qu'il exerce ses activités de courtier immobilier uniquement pour favoriser ses propres intérêts au détriment du public et en violation flagrante de ses obligations déontologiques.

[192] En somme, nous sommes d'avis que l'intimé représente un danger pour le public et que le risque de récidive est omniprésent.

IX. CONCLUSION

[193] La recommandation conjointe des parties dans le présent dossier n'est pas suffisamment dissuasive en raison des actes particulièrement vexatoires de l'intimé.

[194] Pour l'ensemble des motifs ci-devant exposés, la recommandation conjointe sur sanction sera écartée, car à notre avis, elle fait échec à l'intérêt public, le bon fonctionnement du système de justice disciplinaire et la protection du public.

[195] Par surcroît, nous sommes d'avis que dans le présent dossier, le Consommateur incarne parfaitement la personne renseignée et raisonnable dont il est question dans l'arrêt *R. c. Anthony-Cook*⁴⁴.

44 2016 CSC 43 (CanLII), paragr. 34 et 42;

[196] Vu tout ce qui précède, il est dans l'intérêt public d'imposer à l'intimé des sanctions proportionnelles aux fautes commises. Pour tout dire, une sanction qui vise à préserver le bon fonctionnement de la discipline professionnelle, en dissuadant l'intimé de récidiver et en protégeant le public.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

Chef 1

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier (G6254) de l'intimé pour une période de **5 mois**, à être purgée à l'expiration du délai 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;

ORDONNE le paiement d'une amende de **5 000 \$**;

Chef 2

ORDONNE le paiement d'une amende de **2 000 \$**;

Chef 3

ORDONNE la suspension du permis de courtier immobilier (G6254) de l'intimé pour une période de **4 mois**, à être purgée à l'expiration du délai 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;

ORDONNE le paiement d'une amende de **8 000 \$**;

ORDONNE qu'un avis de la décision de suspension soit publié dans le journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimé, soit dans le journal *Westmount Independent*, 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;

ORDONNE que les périodes de suspension imposées sur les chefs 1 et 3 soient purgées de façon consécutive pour une suspension totale de **9 mois**;

CONDAMNE l'intimé au paiement de tous les déboursés encourus dans le présent dossier incluant la totalité des frais se rapportant à la publication de l'avis de suspension;

ACCORDE à l'intimé un délai de **12 mois** pour acquitter les amendes et les déboursés, calculé à compter du 31^e jour suivant la signification de la présente décision.

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

Mme Bianca Dudin, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

M. Sylvain Thibault, courtier immobilier
Membre du Comité discipline

Me Anthony Battah
Procureur de la partie plaignante

Me Martin Bergeron
Procureur de la partie intimée

Date d'audience : 25 juillet et 6 août 2025