

COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Nos 33-24-2542
33-24-2543

DATE : 7 juillet 2025

LE COMITÉ : Me Daniel M. Fabien, avocat	Vice-président
Mme Denyse Marchand, courtier immobilier	Membre
Mme Mélissa Côté, courtier immobilier	Membre

KARINE LIZOTTE, ès qualités de syndique adjointe de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Partie plaignante
c.

SIRIVANH MALICHANH, (E9739)

-et-

MYRIAM MAROUANI, (E9307)

Parties intimées

DÉCISION SUR LA CULPABILITÉ

ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, NON-DIVULGATION ET NON-DIFFUSION DE LA SECTION 1.1 DES PIÈCES P-10, P-14 ET P-24 AINSI QUE DE LA SECTION 2.1 DE LA PIÈCE P-22, LE TOUT EN VERTU DE L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER (RLRQ, c. C-73.2)

[1] Le 15 avril 2025, le Comité de discipline de l'OACIQ (« le Comité ») se réunit en salle d'audience à Brossard pour procéder à l'instruction des plaintes numéro 33-24-2542 et 33-24-2543 contre les intimées Sirivanh Malichanh et Myriam Marouani.

[2] La syndique adjointe Karine Lizotte est présente et représentée par Me Stéphanie Bouchard.

[3] Quant aux intimées, elles sont également présentes et représentées par Me Marc Gaucher.

[4] Une entente partielle est intervenue entre les parties.

I. LES PLAINTES DISCIPLINAIRES MODIFIÉES

[5] La procureure de la partie plaignante sollicite la permission d'amender les plaintes afin de modifier et retirer des chefs afin qu'elles se lisent dorénavant comme suit, à savoir :

33-24-2542 – SIRIVANH MALICHANH

1. À compter du ou vers le 6 juillet 2019, alors qu'elle était copropriétaire d'un immeuble sis à Brossard avec le courtier immobilier M.M. et qu'elles étaient toutes deux en charge de sa mise en vente via le contrat de courtage vente CCV 17607, l'Intimée n'a pas informé objectivement le public quant à :

- a. l'existence (...) d'un rapport d'inspection (...) **préachat** réalisé à leur demande le 30 mars 2017, lequel faisait mention de facteurs défavorables; et
- b. la vétusté de la piscine creusée en béton;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et la publicité*.

2. À compter du ou vers le 7 mars 2020, alors qu'elle était copropriétaire d'un immeuble sis à Brossard avec le courtier immobilier M.M. et qu'elles étaient toutes deux en charge de sa mise en vente via le contrat de courtage vente CCV 91029, l'Intimée n'a pas informé objectivement le public quant à :

- a. l'existence (...) d'un rapport d'inspection (...) **préachat** réalisé à leur demande le 30 mars 2017, lequel faisait mention de facteurs défavorables; et
- b. la vétusté de la piscine creusée en béton;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et la publicité*.

3. Entre les ou vers les 24 mars et 22 juin 2020, alors qu'elle était copropriétaire d'un immeuble sis à Brossard avec le courtier immobilier M.M. et qu'elles étaient toutes deux en charge de sa mise en vente via le contrat

de courtage vente CCV 91029, l'Intimée n'a pas informé objectivement les promettants acheteurs quant aux éléments suivants :

- a. l'existence (...) d'un rapport d'inspection (...) **préachat** réalisé à leur demande le 30 mars 2017, lequel faisait mention de facteurs défavorables;
- b. la vétusté de la piscine creusée en béton;
- c. (...)

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 83 et 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

4. Entre les ou vers les 24 mars et 22 juin 2020, alors qu'elle était copropriétaire d'un immeuble sis à Brossard avec le courtier immobilier M.M. et qu'elles étaient toutes deux en charge de sa mise en vente via le contrat de courtage vente CCV 91029, l'Intimée s'est placée en situation de conflit d'intérêts en agissant comme intermédiaire ou en laissant sa partenaire agir comme intermédiaire pour les promettants acheteurs dans le cadre de la promesse d'achat PA 40620 laquelle était conditionnelle à la vente de l'appartement détenu en copropriété par le promettant acheteur par l'intimée et sa partenaire contre rétribution fixée à 4 % du prix de vente, contrevenant ainsi aux articles 2 et 20 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

33-24-2543 – MYRIAM MAROUANI

1. À compter du ou vers le 6 juillet 2019, alors qu'elle était copropriétaire d'un immeuble sis à Brossard avec le courtier immobilier S.M. et qu'elles étaient toutes deux en charge de sa mise en vente via le contrat de courtage vente CCV 17607, l'Intimée n'a pas informé objectivement le public quant à :

- a. l'existence (...) d'un rapport d'inspection (...) **préachat** réalisé à leur demande le 30 mars 2017, lequel faisait mention de facteurs défavorables; et
- b. la vétusté de la piscine creusée en béton;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et la publicité*.

2. À compter du ou vers le 7 mars 2020, alors qu'elle était copropriétaire d'un immeuble sis à Brossard avec le courtier immobilier S.M. et qu'elles étaient toutes deux en charge de sa mise en vente via le contrat de courtage vente CCV 91029, l'Intimée n'a pas informé objectivement le public quant à :

- a. l'existence (...) d'un rapport d'inspection (...) **préachat** réalisé à leur demande le 30 mars 2017, lequel faisait mention de facteurs défavorables; et
- b. la vétusté de la piscine creusée en béton;

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et la publicité*.

3. Entre les ou vers les 24 mars et 22 juin 2020, alors qu'elle était copropriétaire d'un immeuble sis à Brossard avec le courtier immobilier S.M. et qu'elles étaient toutes deux en charge de sa mise en vente via le contrat de courtage vente CCV 91029, l'Intimée n'a pas informé objectivement les promettants acheteurs quant aux éléments suivants :

- a. l'existence (...) d'un rapport d'inspection (...) **préachat** réalisé à leur demande le 30 mars 2017, lequel faisait mention de facteurs défavorables;
- b. la vétusté de la piscine creusée en béton;
- c. (...)

contrevenant ainsi, à chacune de ces occasions, aux articles 83 et 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

4. Entre les ou vers les 24 mars et 22 juin 2020, alors qu'elle était copropriétaire d'un immeuble sis à Brossard avec le courtier immobilier S.M. et qu'elles étaient toutes deux en charge de sa mise en vente via le contrat de courtage vente CCV 91029, l'Intimée s'est placée en situation de conflit d'intérêts en agissant comme intermédiaire ou en laissant sa partenaire agir comme intermédiaire pour les promettants acheteurs dans le cadre de la promesse d'achat PA 40620 laquelle était conditionnelle à la vente de l'appartement détenu en copropriété par le promettant acheteur par l'intimée et sa partenaire contre rétribution fixée à 4 % du prix de vente, contrevenant ainsi aux articles 2 et 20 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[6] Me Bouchard confirme au Comité que les parties ont convenu d'un règlement partiel du dossier et d'un résumé conjoint des faits, qui est déposé sous la cote P-29. Ainsi, les parties sollicitent le dépôt au dossier des plaintes modifiées ci-haut reproduites. Une fois cette formalité remplie, chacune des intimées entend enregistrer un plaidoyer de culpabilité sur les chefs 1a), 1b), 2a), 2b), 3a) et 3b) de la plainte qui la vise.

[7] Ainsi, à la suite de la déclaration de culpabilité des intimées sur les chefs 1a), 1b), 2a), 2b), 3a) et 3b), les parties procéderont sur le chef 4.

[8] Considérant ce qui précède, le Comité accorde la demande de modification et autorise le retrait des chefs 3c) puisqu'il est dans l'intérêt de la justice que les parties à un différend puissent choisir de le résoudre, en tout ou en partie, d'un commun accord.

II. LES PLAIDOYERS DE CULPABILITÉ

[9] Me Gaucher informe le Comité que les intimées souhaitent enregistrer un plaidoyer de culpabilité sur les chefs 1a), 1b), 2a), 2b), 3a) et 3b) des plaintes modifiées.

[10] Par contre, le procureur souligne que les intimées maintiennent leur innocence sur le chef 4.

[11] Le Comité prend acte du plaidoyer de culpabilité des intimées sur les chefs suivants de leur plainte respective. Le Comité déclare les intimées coupables de chacune des infractions alléguées aux chefs 1a), 1b), 2a), 2b), 3a) et 3b), plus particulièrement comme suit :

- Chef 1a) : pour avoir enfreint l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;
- Chef 1b) : pour avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;
- Chef 2a) : pour avoir transgressé 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*;
- Chef 2b) : pour avoir transgressé 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*;
- Chef 3a) : pour avoir enfreint l'article 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;
- Chef 3b) : pour avoir enfreint l'article 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[12] Sur les chefs 3a) et 3b), un arrêt conditionnel des procédures est ordonné sur l'article 83 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[13] Il est important de souligner que les intimées ont reconnu leur culpabilité pour ne pas avoir objectivement informé le public et les promettant acheteurs de l'existence d'un rapport d'inspection préachat faisant état de facteurs défavorables. Les intimées admettent aussi la vétusté de la piscine creusée en béton.

[14] En plaidant coupable, les intimées reconnaissent non seulement les faits ci-haut mentionnés aux plaintes modifiées mais également que ces faits constituent des fautes déontologiques¹.

[15] Cela dit, les intimées maintiennent leur innocence sur les allégations des chefs 4.

[16] Ainsi donc, l'instruction des plaintes modifiées se poursuit sur les chefs 4, où la syndique allègue notamment que les intimées ce sont toutes deux placées en situation de conflit d'intérêts en agissant comme intermédiaires pour le compte des promettant-acheteurs dans le cadre de la vente de la maison dont elles étaient les propriétaires.

[17] À titre de preuve documentaire, les parties déposent de consentement les pièces P-1 à P-26 ainsi que P-28 et le résumé conjoint des faits P-29. Quant à la demande d'assistance P-27, elle est admise en preuve suite au rejet d'une objection des intimées fondée sur son absence de pertinence².

III. L'APERÇU

[18] L'immeuble dans le présent dossier est une maison à un étage et demi sise dans l'arrondissement de Brossard sur la Rive-Sud de Montréal (« l'Immeuble »).

[19] En tout temps pertinent aux présentes, les intimées sont copropriétaires de l'Immeuble. Elles l'acquièrent au mois de mai 2017 « sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur » pour la somme de 333 600 \$ d'un non-résident canadien qui vit au Texas (ci-après « le Propriétaire antérieur »).

[20] La partie plaignante fait entendre deux témoins. Il s'agit de Mme Des Becquets et M. Gagné. Des Becquets est enseignante et Gagné, médecin³ (ci-après quelques fois dénommés « les Acheteurs »).

[21] Après avoir exécuté des rénovations⁴ sur l'Immeuble, le 7 juillet 2019, les intimées exécutent (avec eux-mêmes) un contrat de courtage vente afin de mettre en marché l'Immeuble sur Centris⁵.

1 *Castiglia c. Frégeau*, 2014 QCCQ 849 (CanLII) et *Pivin c. Inhalothérapeutes*, 2002 QCTP 32 (CanLII);

2 Voir à ce sujet *OACIQ c. Vézina*, 2019 CanLII 129776 (QC OACIQ), paragr. 19, 20 et 21;

3 L'utilisation de patronymes dans la présente décision vise à alléger le texte et non faire preuve de familiarité ou de manque de respect envers les personnes concernées;

4 Voir l'Annexe G, pièce P-19, laquelle est signée par les intimées le 27 mars 2021 et par les Acheteurs, le 21 avril 2020;

5 Pièce P-10;

[22] Le prix demandé est 989 000 \$. Plus tard, au mois de mars 2020, le prix est réduit à 898 000 \$.

[23] Au mois de juin 2020, en pleine pandémie de COVID-19, les Acheteurs font l'acquisition de l'Immeuble pour la somme de 880 000 \$.

[24] Au mois de janvier 2021, les Acheteurs déposent une demande d'assistance auprès de l'OACIQ⁶.

[25] Essentiellement, les Acheteurs reprochent aux intimées d'avoir manqué « de droiture, de transparence et de professionnalisme à titre de courtiers immobiliers⁷ » dans le cadre de la vente de l'Immeuble.

[26] Les intimées ne témoignent pas en défense. Ainsi donc, la preuve administrée par la syndique adjointe, notamment la preuve testimoniale des Acheteurs, n'est pas contredite par les intimées.

[27] Pour les motifs ci-après exposés, le Comité vient à la conclusion que les intimées n'ont pas été loyales envers les Acheteurs et qu'en conséquence, elles sont coupables des infractions alléguées au chef 4.

IV. LE CONTEXTE

L'ACHAT DE L'IMMEUBLE PAR LES INTIMÉES

[28] Le 6 mai 1970, la ville de Brossard émet un permis de construction à Val Mar ltée pour la construction d'une piscine extérieure en béton à l'arrière l'Immeuble⁸.

[29] Au mois de janvier 2017, le Propriétaire antérieur exécute un contrat de courtage pour la vente de l'immeuble⁹. Initialement, le prix de vente demandé est 489 000 \$. La fiche Centris déposée en preuve comporte certains avertissements importants, tels que :

- Travaux requis;
- Des travaux importants de mise à niveau devront être envisagés.

[30] Le 23 mars 2017, les intimées, par l'intermédiaire de l'intimée Marouani, présentent une promesse d'achat au montant de 350 000 \$, laquelle est conditionnelle à l'obtention d'un financement hypothécaire de 280 000 \$, à une inspection et à un test de pyrite¹⁰. Le

6 Pièce P-27;

7 *Ibid.*;

8 Voir la pièce P-4, en liasse;

9 Pièce P-5, soit la fiche Centris numéro 15617840;

10 Pièce P-6. Il s'agit du rapport d'inspection préachat dont il est question aux chefs 1a), 2a) et 3a) des

Propriétaire accepte la promesse d'achat en date du 25 mars 2017.

[31] L'inspection préachat a lieu le 25 mars 2017. Le rapport d'inspection¹¹, daté du 30 mars 2027, comporte plusieurs facteurs défavorables. En voici quelques-uns :

- Page 11 : DÉFAUT À CORRIGER : Des fissures de placement sont présentes aux murs de fondations;
- Page 18 : DÉFAUT À CORRIGER : Présence d'efflorescence à la surface des murs au sous-sol;
- Page 20 : DÉFAUT MAJEUR : Nous avons constaté la présence d'une fissure importante à une fondation d'un balcon de béton en arrière et déplacement de celui-ci. Cette situation dénote un mouvement indu d'une partie de la fondation du balcon. Nous ne pouvons déterminer si d'autres mouvements se feront dans le futur. Je recommande la reconstruction du balcon et des escaliers.
- Page 20 : DÉFAUT À CORRIGER : Plusieurs fissures présentes au plancher de béton du garage;
- Page 21 : DÉFAUT À CORRIGER : Pare-vapeur manquant sous le plancher du sous-sol;
- Page 21 : DÉFAUT À CORRIGER : Des solives de plancher sont assujetties avec des clous;
- Page 27 : DÉFAUT À CORRIGER; DÉFAUT MAJEUR : Nous avons constaté des indices nous permettant de croire que des infiltrations d'eau se produisent au sous-sol par des fissures aux murs de fondation et un conduit de ventilation au mur arrière. Il est préférable qu'aucune infiltration ne soit présente. Ceci peut détériorer des composantes du bâtiment et créer des moisissures dommageables pour la santé. Le fait que le bâtiment est âgé, il n'y a probablement pas de drain de fondation aidant à l'évacuation de l'eau autour de celles-ci. Vu l'âge du bâtiment, la barrière hydrofuge, normalement appliquée à l'extérieur sur les murs de fondations, est probablement inexistante ou sa durée de vie utile est terminée. Pour éviter l'infiltration d'eau je recommande : de rétablir la barrière hydrofuge et installer un drain à la base des fondations s'évacuant vers les égouts municipaux ou vers une fosse avec pompe de puisard. Contacter un entrepreneur général pour évaluer les travaux à faire et les coûts reliés qui peuvent être assez élevés;
- Page 31 : EXPERTISE RECOMMANDÉE : Traces ayant l'apparence de moisissures.

deux plaintes modifiées;
11 Pièce P-7;

(Le Comité souligne)

[32] Les extraits qui précèdent nous font voir que les problèmes dominants semblent être des infiltrations d'eau occasionnées par des fissures à la fondation de l'Immeuble.

[33] Cela étant, à la suite d'un rapport d'évaluation de l'Immeuble émis par la firme Pierre Moreau et associés, le 3 mai 2017, la Banque B2B refuse d'accorder le financement hypothécaire de 280 000 \$ recherché par les intimées¹².

[34] Le 4 mai 2017, l'intimée Marouani, pour le compte des intimées, rédige une seconde promesse d'achat au montant de 333 600 \$ laquelle est acceptée par le Propriétaire antérieur en date du 5 mai 2017. Considérant que les intimées n'ont pas obtenu un financement hypothécaire, une annexe F est également exécutée afin de prévoir une balance de prix de vente de 233 600 \$¹³.

[35] Le 11 mai 2017, la vente de l'Immeuble est notariée.

[36] Par la suite, entre les années 2017 et 2019, les intimées font les travaux indiqués à l'Annexe G déposée sous la cote P-19.

LA VENTE DE L'IMMEUBLE PAR L'INTERMÉDIAIRE DES INTIMÉES

[37] Le 7 juillet 2019, les intimées exécutent un contrat de courtage vente afin de mettre l'Immeuble en marché pour la somme de 989 000 \$¹⁴. Le lendemain, l'Immeuble est inscrit sur Centris¹⁵. On peut y lire notamment ce qui suit :

Vaste terrain de presque 15 000pc avec piscine creusé (sic) au sel entouré d'un aménagement de pavé-unis (sic) haut de gamme.

(Le Comité souligne)

[38] Dans leur déclaration du vendeur DV 91982¹⁶, les intimées répondent non à la question : « À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu un ou des rapports d'inspection sur l'immeuble? ».

[39] Dans leur avis de divulgation¹⁷, les intimées déclarent : « Nous sommes deux courtiers qui vendont (sic) notre résidence personnelle ». Dès lors, elles reconnaissent qu'elles sont en conflit d'intérêts¹⁸.

12 Pièce P-8;

13 Voir la pièce P-9;

14 Pièce P-10;

15 Pièce P-11;

16 Pièce P-12, section D12.1;

17 Pièce P-13;

18 Voir la pièce P-28, soit la Capsule numéro 120590;

[40] Le 7 mars 2020, les intimées signent un nouveau contrat de courtage vente vraisemblablement pour réduire le prix demandé à 898 000 \$¹⁹.

[41] La fiche Centris est modifiée²⁰ pour stipuler le nouveau prix de vente et prévoit également un ajustement au niveau des taxes annuelles. Le reste du texte demeure inchangé incluant la mention « avec piscine creusé (sic) au sel entouré d'un aménagement de pavé-unis (sic) haut de gamme. ».

[42] Quant à la déclaration du vendeur²¹, elle contient toujours la réponse « non » sur la question à savoir « y a-t-il ou y a-t-il déjà eu un ou des rapports d'inspection sur l'immeuble? ».

[43] Le 3 mars 2020, l'intimée Malichanh génère, finalise et imprime un avis de divulgation conformément à l'article 18 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* que les intimées signent afin de déclarer avoir un intérêt direct dans l'Immeuble puisqu'elles en sont les propriétaires et qu'elles sont courtiers immobiliers²².

L'ACHAT DE L'IMMEUBLE PAR LES ACHETEURS

La preuve documentaire

[44] Le 23 mars 2020, Des Becquets et Gagné visitent l'Immeuble²³.

[45] Le 25 mars 2020, à 21h50, l'intimée Malichanh imprime la promesse d'achat PA 40620²⁴. Curieusement, cette promesse est acceptée par les intimées Malichanh et Marouani avant qu'elle ne soit signée par Gagné et Des Becquets²⁵.

[46] Le montant offert et accepté est 880 000 \$.

[47] La promesse d'achat P-17 du 25 mars 2020 est conditionnelle à une inspection qui devra avoir lieu dans les 10 jours de la levée de l'interdiction gouvernementale édictée en raison de la pandémie de COVID-19. Elle est également conditionnelle à ce que la vente de la propriété de Gagné se fasse par l'intermédiaire des intimées agissant à titre de courtier immobilier, pour une rétribution de 4 % dans un délai de mise en vente fixée dans les 8 jours de la levée de l'interdiction gouvernementale liée à la COVID-19. Enfin, la

19 Pièce P-14;

20 Pièce P-15;

21 Pièce P-16;

22 Pièce P-17, aux pages 226 et 227 du PDF;

23 Voir la promesse d'achat P-17, clause 7.1;

24 Pièce P-17, à partir de la page 217 du PDF;

25 *Ibid.*, les intimées Malichanh et Marouani signent la promesse d'achat respectivement à 22h23 et 22h22 tandis que Gagné et Des Becquet signent à 22h27 et 22h28;

promesse d'achat est également conditionnelle à ce que les Acheteurs puissent confirmer l'élément suivant :

Cette promesse d'achat est conditionnelle à la vérification auprès des autorités compétentes qu'aucune propriété n'est actuellement en cours de construction sur le terrain (cadastre 2 254 971) du bord de l'eau. **L'acheteur à un délai de 7 jours pour effectuer ses vérifications**. Advenant le cas où une construction serait en cours et que l'acheteur désire annuler cette promesse d'achat, il devra en aviser le vendeur dans **les deux jours** suivant l'expiration du délai. Dans le cas où l'acheteur n'aviserait pas le vendeur dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, **il sera réputé avoir renoncé à la présente condition**.

(Le Comité souligne)

[48] Autre condition, à la clause 9.1 de la promesse d'achat P-17, on peut lire l'extrait qui suit :

9. EXAMEN DE DOCUMENTS PAR L'ACHETEUR

9.1 Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR examine et vérifie les documents suivants :

Voir **Annexe générale** (description des travaux effectués)

Déclaration du vendeur

[...]

(Le Comité souligne)

[49] L'Annexe générale dont il est fait mention à la clause 9.1 de la promesse d'achat est le formulaire AG 50254²⁶. L'intimée Malichanh génère ce document important en date du 24 mars 2020. Il est finalisé et imprimé par celle-ci dans l'après-midi du 27 mars 2020. Par la suite, toujours le 27 mars 2020, à 16h17, le formulaire AG est transmis par l'intimée Marouani à chacune des parties à la promesse d'achat pour signature²⁷.

[50] Une liasse de permis, factures de toutes sortes, plans et autres documents sont attachés à cette Annexe AG²⁸. Le Comité remarque qu'au paragraphe 1 du document, les intimées dévoilent une servitude de passage et au paragraphe 15, la réparation d'une « microfissure ». Pour une meilleure compréhension, il y a lieu de reproduire ci-après le contenu de l'Annexe AG en question :

G2. TERMES ET CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES

1. Il y a une **servitude réelle de passage** publiée sous le numéro 403515

26 Voir la pièce P-19;

27 Voir la pièce D-1. Les intimées signent et acceptent le formulaire AG en date du 27 mars 2020. Quant aux Acheteurs, ce n'est que le 21 avril 2020 qu'ils signent et acceptent le document;

28 Pièce P-19, aux pages 232 à 257 du PDF;

au bénéfice de l'immeuble désigné au fond. Il sera interdit à tout propriétaire des fonds dominants de stationner dans la lisière formant le droit de passage. Les travaux de construction, de réparation et d'entretien (déneigement) seront assumés entre les quatre immeubles bénéficiant du passage.

2. Servitude de passage d'Hydro-Québec et de Bell publiée sous le numéro 73123.

2017

3. Nouvelle toiture, ventilation (Maximum) et gouttières. Décontamination de l'amiante (voir facture et certificat de conformité), nouvel isolant dans l'entretoit.

4. Installation canexel, fascia, soffite. Nouvel isolant par le mur extérieur du deuxième étage. Remplacement de toutes les portes et fenêtres, et certains agrandissements des ouvertures.

5. Rénovations complètes des salles de bains, salle d'eau et cuisines (incluant plomberie, électricité). Les cuisines ont été achetées chez Bois Multi-Décor à Mirabel.

6. Addition de trois panneaux électrique (200amps, piscine et cuisine du rez-de-jardin 100amps). Vérification complète du filage, remplacement et ajout des fils nécessaires par un maître électricien. Remplacement de toutes les plinthes électriques.

7. Travaux de colmatage avec une double membrane à l'entrée électrique (voir facture #5454 Fissures de béton Alain Grenier)

8. L'ancien système de chauffage a été condamné au garage et ajout de deux aéroconvecteurs de plafond.

2018

10. Raccord deux emplacements de laveuse et sécheuse.

11. Isolation du sous-sol a été refait et entièrement rénové.

12. Annexe d'une terrasse au niveau du rdc en bois traité avec rampe en aluminium noir.

13. Un dalot a été effectué sur le terrain par Habitation de Luxe, permettant un bon écoulement des eaux (voir entente).

14. Nouvelle porte de garage.

2019

15. Injection de polyuréthane sur une microfissure dans la section 5 pieds en dessous du Rez-de-jardins.

16. Comptoirs de quartz au rdc et granite au rdj.

17. Aménagement du pavés unis (sic) en bordure de la piscine et cèdres autour balcon façade.

18. Le foyer extérieur n'est pas fonctionnel.

19. Une lumière est manquante dans la piscine mais le fil électrique a été condamné.

20. Installation deux unités de thermopompe murales (jusqu'à -12 degrés).

(Le Comité souligne)

[51] Le 17 avril 2020, les Acheteurs procèdent à une inspection de l'Immeuble²⁹. La personne retenue pour les fins de l'exercice est un ami de Gagné qui travaille dans le domaine de la construction. Bref, il n'est pas un inspecteur qualifié en matière d'inspection préachat. Précisons qu'en date du 17 avril 2020, le Gouvernement du Québec n'avait pas procédé à la levée de l'interdiction³⁰ prévue à la clause 12.1 (8.1) de la promesse d'achat P-17.

[52] Suite à l'inspection, le 18 avril 2020, Gagné transmet un courriel³¹ aux intimées dans lequel il écrit :

On vous écrit ce matin pour vous faire part de certains points notés hier suite à l'inspection.

Certains éléments nous font réaliser que des travaux assez pressants sont à exécuter à l'extérieur de la maison.

[...]

On a aussi noté plusieurs fissures sur la fondation, qui on l'espère n'affectent que le crépi et non pas la fondation, mais néanmoins devront être réparées avant de devenir plus grandes et devenir un travail de réparation plus onéreux.

(Le Comité souligne)

[53] Le 19 avril 2020³², l'intimée Marouani répond ce qui suit au sujet des fissures :

Les fissures de fondations ne sont pas actives et nous avons réparés (sic) toutes celles par le spécialiste. Il faut savoir que la majorité des maisons ont toutes des fissures et que cela ne nécessite pas nécessairement une réparation.

(Le Comité souligne)

[54] Le 21 avril 2020, Des Becquets et Gagné accusent réception de l'Annexe AG 50254 (P-19) et exécutent un Avis et suivi de réalisation de conditions AS 25335³³ par lequel ils :

29 Voir la pièce P-20 en liasse, soit le compte-rendu de l'inspection transmis aux intimées par Gagné en date du 18 avril 2020 et les échanges ultérieurs de courriels entre les Acheteurs et les intimées;

30 Décret 223-2020 concernant l'ordonnance de mesures visant à protéger la santé de la population dans la situation de pandémie de la COVID-19, 24 mars 2020, *Gazette officielle du Québec*, Partie 2, 25 mars 2020, 152e année, no 13A, pages 1140A à 1144A;

31 Pièce P-20;

32 *Ibid.*;

33 Pièce P-21. Les intimées préparent le formulaire AS 25335 qui prévoit des informations erronées à la

i) se déclarent satisfaits de l'inspection de l'Immeuble ii) se déclarent satisfaits des documents fournis en vertu de la clause 9.1 de la promesse d'achat (P-19) et iii) déclarent avoir obtenu un engagement sans condition d'un prêteur hypothécaire.

[55] Le 23 avril 2020, Gagné fait parvenir un courriel aux intimées dans lequel il pose les questions suivantes :

Caroline a débuté des démarches pour assurer la maison. On lui a demandé plus d'informations concernant l'infiltration d'eau. **Si on a bien compris, il y a eu un peu d'eau au niveau de la fissure qui a été réparée dans le vide et c'est tout?** Il y a pas eu beaucoup d'eau et pas de dégât? Et pas d'autres infiltrations?

(Le Comité souligne)

[56] Le même jour, l'intimée Marouani répond à ce sujet ce qui suit :

Oui **ce n'était pas un dégât d'eau** mais plus une légère infiltration d'eau par une fissure dans la section de 5 pieds sur béton. Il n'y a eu aucun dommage.

(Le Comité souligne)

[57] Le 23 juin 2020, en considération d'un prix de vente de 880 000 \$, l'Immeuble est vendu par les intimées aux Acheteurs³⁴.

[58] En terminant sur cette partie du contexte, et avant d'aborder les témoignages des Acheteurs, il y a lieu de souligner que la preuve documentaire établit de manière prépondérante et non contredite que tous les formulaires de l'OACIQ utilisés pour réaliser la vente de l'Immeuble ont été rédigés par les intimées³⁵.

[59] Bref, la preuve documentaire n'établit pas que les Acheteurs ont rédigé des formulaires ou même participé à la rédaction de ceux-ci.

[60] Il est donc établi par une preuve prépondérante que les intimées ont agi comme intermédiaires alors qu'elles ne pouvaient pas représenter les Acheteurs. Nous reviendrons plus loin sur cette question.

Le témoignage de Des Becquets

clause AV4.3 puisque c'est l'ami de Gagné qui a fait l'inspection et il n'a pas fait de rapport d'inspection. Cette clause se lit comme suit : « L'ACHETEUR a fait inspecter l'IMMEUBLE par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel, il a lu le rapport d'inspection et se déclare satisfait de l'inspection effectuée. En conséquence, cette condition est réalisée. » ;

34 Pièce P-3;

35 Relativement à la vente de l'Immeuble, tous les documents transactionnels ont été générés par l'intimé Malichanh, sauf le formulaire AS 25335 (P-21), lequel fut généré par l'intimé Marouani;

[61] Au mois de mars 2020, Des Becquets est à la recherche d'une maison pour y vivre avec Gagné. Elle utilise Centris et fixe des visites avec les courtiers immobiliers. Lorsqu'elle voit la fiche Centris de l'Immeuble, elle est intéressée par ce qu'elle voit. C'est Gagné qui communique avec les intimées pour fixer une visite. Dès le départ, il est avisé que les intimées sont non seulement courtiers mais propriétaires également de l'Immeuble.

[62] Lors de la visite de l'Immeuble, ils ne sont pas accompagnés d'un courtier immobilier. À l'époque elle n'en voyait pas la nécessité ni aucun enjeu d'iniquité ou de représentation. Bref, elle préférerait trouver les propriétés et organiser ses propres affaires.

[63] La visite a lieu le 23 mars 2020. Des Becquets, Gagné et les intimées sont sur place. Elle se rappelle d'avoir beaucoup aimé la décoration intérieure et la manière dont les pièces étaient divisées. Elles voyaient une maison qui avait beaucoup de potentiel et en plus, une vue spectaculaire sur le fleuve Saint-Laurent. Bref, un coup de cœur.

[64] Après la visite, Des Becquets flaire le « flip immobilier » considérant un « home staging » qu'elle trouve trop flagrant. À titre d'exemple, il n'y avait aucun rideau dans la maison même pas dans les chambres à coucher.

[65] Des Becquets se demande « pourquoi vendre après autant d'efforts » et communique par téléphone avec l'intimée Malichanh afin de connaître la raison pour laquelle les intimées vendent l'Immeuble. L'intimée lui a dit que c'était « en raison du voyage de sa fille à son école située à Montréal et que cela lui brisait le cœur de vendre l'Immeuble. Au cours de cet entretien, l'intimée Malichanh nie catégoriquement qu'il s'agit d'un « flip immobilier ».

[66] Interrogée sur l'avis de divulgation déposé une preuve sous la cote P-17, plus particulièrement sur la section qui stipule que les intimées ne pouvaient les représenter dans le cadre d'une transaction et qu'ils avaient la possibilité de se faire représenter par un courtier immobilier de leur choix, Des Becquets déclare que le tout fut envoyé par courriel et qu'elle n'a reçu aucune explication à ce sujet. Elle rajoute aussi, qu'à ce moment, le Québec était en pleine pandémie de COVID-19.

[67] Questionnée sur la promesse d'achat, Des Becquets déclare qu'ils ont offert la somme de 880 000 \$ aux intimées lors d'une deuxième visite, et ce, en raison du piètre état du terrain et que le paysagement devait être refait au complet. Après réflexion, les intimées acceptent l'offre conditionnellement à ce qu'elles agissent comme courtiers inscripteurs pour la vente de la copropriété de Gagné sise sur Le Plateau Mont-Royal. Des Becquets était d'avis que cette décision des intimées était opportuniste mais préférerait laisser le tout à la discrétion de Gagné.

[68] Par la suite, Des Becquets affirme qu'elle n'était pas du tout au courant de la servitude de passage qui est décrite au paragraphe 1 de l'Annexe AG (Pi19).

[69] Sur la question à savoir à quel moment elle a vu pour la première fois l'Annexe AG, Des Becquets déclare que « c'est soit le 20 ou le 21 avril 2020 » suite à la réception d'un courriel des intimées. Elle précise que vu la pandémie de COVID-19, tous les documents transactionnels rédigés par les intimées étaient transmis par courriel.

[70] Quant aux conséquences liées à la servitude, à l'hiver 2021, Des Becquets constate des odeurs d'égouts dans la maison. Gagné communique à ce sujet avec la Ville de Brossard et on l'informe que la ville n'est pas responsable des canalisations d'égouts sur cette rue. Suite à des démarches auprès d'un représentant du propriétaire de la rue, elle apprend qu'ils sont responsables de 25 % du coût d'entretien des canalisations sur la rue privée.

[71] Quant aux factures qui sont annexées à l'Annexe AG, Me Bouchard veut savoir à quel moment Des Becquets a vu les factures pour la première fois. Le témoin n'est pas en mesure d'identifier une date précise mais elle se souvient qu'après la signature de la promesse d'achat, elle a reçu une facture qui concernait uniquement les fenêtres. Quant aux autres factures jointes à l'Annexe AG, Des Becquets n'est pas en mesure d'identifier le moment où elles sont reçues.

[72] Des Becquets est questionnée sur la déclaration du vendeur (P-16). Tout d'abord, le témoin mentionne qu'elle a reçu la déclaration du vendeur après la signature de la promesse d'achat. Ensuite, Des Becquets affirme que les intimées n'ont pas attiré son attention aux diverses informations qui s'y retrouvent. En fait, le document fut transmis par courriel par les intimées sans communication ultérieure de leur part à ce sujet.

[73] Des Becquets et Gagné ont toutefois lu la déclaration du vendeur. Au cours de l'exercice, ils s'intéressaient particulièrement au fait qu'il y avait déjà eu des infiltrations d'eau et voulaient savoir de quels types d'infiltration il s'agissait. Cela étant, après avoir pris connaissance des clauses D13.2 et D14 lesquelles renvoient le lecteur à la clause D3.1 : « Quelques fissures de fondation réparé (sic) dans la section du vide sanitaire », Des Becquets et Gagné sont rassurés et considèrent que les fondations ont été réparées par des spécialistes. En somme, comme le dit Des Becquets, elle croyait que les intimées lui vendaient une « maison clés en main », sauf pour le terrassement, parce qu'on lui laissait croire que « tout avait été réparé dans les règles de l'art. ».

[74] Suite à l'inspection exécutée le 17 avril 2020 par un ami de Gagné qui travaille dans le domaine de la construction, la même problématique refait surface. Il y a beaucoup de fissures à l'extérieur de la maison. Mais encore une fois, ils se font rassurer par les intimées qui se défendent en disant que c'est normal des fissures, qu'il s'agit de fissures qui ne sont pas actives et les autres ont été réparées par un professionnel³⁶.

36 Le témoin fait référence au courriel du 19 avril 2020 de l'intimée Marouani à la pièce P-20 à la page 259 du PDF où celle-ci écrit : « Les fissures de fondations ne sont pas actives et nous avons réparés (sic) toutes celles recommandés (sic) par le spécialiste. Il faut savoir que la majorité des maisons ont toutes des fissures

[75] Suite à ces échanges, l'intimée Marouani ira même jusqu'à faire parvenir deux comparables situés à Brossard afin de convaincre Des Becquets qu'elle faisait une excellente acquisition.

[76] Tout compte fait, Des Becquets se croyait entre bonnes mains et ne pouvait pas concevoir que les intimées mentaient. Des Becquets rajoute : « J'avais tendance à me dire, elles nous rassurent et elles ne nous rassureraient pas si elles n'étaient pas certaines. Elles nous diraient qu'il faudrait investiguer davantage³⁷ ».

[77] Des Becquets conclut avec verve et conviction en affirmant qu'ils se sont fait induire en erreur par les intimées.

[78] Ensuite, ils ont constaté que l'immeuble avait de graves problèmes de fondation.

[79] Le 4 août 2020, suite à des pluies abondantes, l'eau « coule » dans le vide sanitaire. Des Becquets communique avec l'intimée Marouani qui lui dit que c'est possiblement en raison du drain français qui est vétuste.

[80] Par la suite, Des Becquets communique avec des entreprises spécialisées en fondation. On lui dit : « Ce n'est pas compliqué. Si vous voulez savoir si vous avez des problèmes d'étanchéité avec votre fondation, prenez un boyau d'arrosage et mettez-le à côté de votre fondation. » Selon son témoignage, c'est ce qu'elle fait et « en l'espace de deux minutes, ça coule de tous les bords. ».

[81] En janvier 2021, elle dépose une demande d'assistance à l'OACIQ³⁸.

[82] Par la suite, Des Becquets témoigne au sujet de la piscine creusée qu'elle décide d'ouvrir le 21 mai 2021. Lorsqu'elle s'exécute, elle remarque « qu'il a des gros morceaux de béton qui sont gonflés et qui tombent ».

[83] En contre-interrogatoire, Me Gaucher cherche à savoir à quel moment Des Becquets a reçu l'Annexe AG et les factures. Il lui suggère que c'est en date du 27 mars 2020 que les documents lui ont été transmis.

[84] Des Becquets est catégorique, les documents lui ont été transmis mais pas le 27 mars 2020.

[85] Au sujet des fissures, Des Becquets et Gagné voulaient obtenir une diminution du prix de vente, ce à quoi les intimées se sont opposées.

et que cela ne nécessite pas nécessairement une réparation. »;

37 Enregistrement du 15 avril 2025, minute 1:11:17 à 1:12:06;

38 Pièce P-27;

[86] Quant à l'inspection préachat exécutée par un ami de Gagné, Des Becquets affirme que les intimées n'avaient « aucun malaise » à ce que la maison soit inspectée par un ami.

[87] Questionné par Mme Marchand, le témoin affirme que les intimées ne lui ont pas donné d'information au sujet de la clause 13.1 de la promesse d'achat. La promesse d'achat a été transmise par courriel et elle n'a pas remarqué qu'il manquait l'Annexe AG 50254.

[88] Réinterrogée par Me Gaucher, Des Becquets concède que les intimées ont fait certains compromis qui apparaissent à la clause 11.5 du formulaire AS 25335 (P-21).

Le témoignage de Gagné

[89] Gagné est celui qui prend contact avec l'intimée Malichanh pour fixer une visite de l'Immeuble.

[90] Il confirme qu'il est présent avec Des Becquets lors de la visite et que les intimées le sont également.

[91] À l'époque, Gagné habitait dans un condo situé sur le Plateau Mont-Royal.

[92] Lors de la deuxième visite, les parties discutent d'une promesse d'achat et l'intimée Malichanh s'intéresse à son condo puisque le prix de 880 000 \$ offert ne faisait pas leur affaire. Bref, les intimées le considéraient trop bas. Comme il devait vendre son condo pour acheter l'Immeuble, non seulement il n'avait de véritable objection à ce que les intimées agissent comme courtier inscripteur pour la vente de son condo, il trouvait la proposition intéressante.

[93] En ce qui a trait à la vérification des documents prévus à la clause 9.1 de la promesse d'achat, Gagné croit avoir examiné la déclaration du vendeur avant la promesse d'achat mais il n'est pas sûr. Quant à la servitude mentionnée au paragraphe 1 de l'Annexe AG 50254, il est persuadé qu'il n'a pas vu cette information avant le mois d'avril 2020. Plus tard, Gagné affirme qu'il a vu ladite servitude le 21 avril 2020 lorsqu'il a signé l'Annexe AG 50254.

[94] Au sujet de l'avis de divulgation, Gagné se souvient du document. Les intimées avaient l'obligation de leur faire signer cet avis. En ce qui concerne la question de savoir s'il a obtenu des explications des intimées au sujet de l'avis de divulgation, il ne se souvient pas avoir reçu d'autres informations outre le fait qu'elles devaient faire signer ce document.

[95] En ce qui a trait à la déclaration du vendeur, Gagné est d'avis qu'elle ne contenait aucun élément qui pouvait leur faire croire qu'il y avait des raisons de s'inquiéter.

[96] Ensuite, Gagné affirme que selon les propres dires des intimées, elles vendaient leur maison, leur projet à long terme au motif que l'une d'elles avait un problème de voyageant de sa fille. Ainsi donc, Gagné considérait à l'époque qu'il achetait une maison entièrement rénovée où il n'avait pas de travaux à faire.

[97] En ce qui a trait à l'inspection, Gagné déclare qu'ils présumaient à l'époque que la maison était saine étant donné que c'était leur maison. L'intimée Marouani lui a dit plus d'une fois que son frère qui œuvre dans la construction d'immeuble luxueux à Laval avait fait partie du processus de rénovation de l'immeuble. Ce qui était rassurant.

[98] Quant aux fissures, Gagné estime qu'ils se sont fait encore une fois rassurer lorsque les intimées répondaient à son courriel en écrivant que celles-ci n'étaient pas actives, que certaines fissures avaient été réparées et finalement, que c'est normal d'avoir des fissures.

[99] Questionné par le vice-président du Comité, Gagné confirme que les intimées ne l'ont pas conseillé d'attendre la levée de l'interdiction gouvernementale afin de pouvoir procéder à une inspection à l'aide d'un véritable inspecteur préachat.

[100] Finalement, en réponse à une interrogation de Mme Marchand, Gagné admet que les intimées ne leur ont pas conseillé de faire vérifier la fondation par un expert en fissures.

[101] Voilà l'essentiel du contexte du présent dossier.

V. LES PLAIDOIRIES

i) Par la partie plaignante

[102] Me Bouchard débute son argumentation en discutant du fardeau de preuve du syndic adjoint, soit celui de la prépondérance de la preuve.

[103] À ce sujet, la procureure nous renvoie à l'arrêt *Bisson c. Lapointe*³⁹.

[104] Quant à la crédibilité et la fiabilité des témoignages, elle nous réfère au jugement du juge Guy Cournoyer alors qu'il siégeait à la Cour supérieure⁴⁰ et aussi au jugement du Tribunal des professions dans *Chagnon c. Médecins*⁴¹. La procureure de la syndique adjointe précise cependant qu'il ne s'agit pas d'une affaire où la crédibilité des témoins est véritablement en jeu puisque les témoignages de Des Becquets et Gagné ne sont pas contredits, les intimées ayant en quelque sorte fait le choix stratégique de ne pas

39 2016 QCCA 1078 (CanLII);

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

41 2023 QCTP 50 (CanLII);

témoigner.

[105] Ensuite, Me Bouchard discute de la pièce maîtresse du présent dossier, soit la Capsule numéro 120590 intitulée « Courtiers souhaitant vendre ou acquérir une propriété pour eux-mêmes », publiée en 2006, laquelle fut mise à jour le 30 juin 2018⁴². Ce document est déposé de consentement sous réserve de sa valeur probante. Nous reviendrons sur cette stipulation plus loin lors de notre analyse.

[106] D'abord, en vertu de la Capsule, le courtier immobilier doit spécifiquement aviser l'acheteur qu'il a la possibilité de se représenter par un courtier immobilier de son choix. Or, en l'espèce, la syndique adjointe est d'avis que la preuve est claire et non contredite. Des Becquets et Gagné n'ont jamais été avisés de ce qui précède.

[107] Ensuite, quant au défaut de divulguer un rapport préachat rempli de facteurs défavorables, il prouve sans conteste le conflit d'intérêts puisque ce rapport est dévastateur et qu'il était contraire aux intérêts des intimées de le dévoiler puisqu'elles recherchaient le meilleur prix possible.

[108] Enfin, selon la syndique, vendre sa propriété n'est pas un geste désintéressé. Il en découle qu'en vendant directement leur maison, il existe un risque sérieux que l'intérêt personnel des intimées nuise aux devoirs qu'elles ont envers les promettant-acheteurs.

[109] Or, en l'espèce, ce risque sérieux s'est définitivement matérialisé. Les intimées voulaient avoir le meilleur prix. Elles l'ont eu en travaillant pour leurs propres intérêts tout en cachant des facteurs défavorables importants.

[110] Somme toute, Me Bouchard plaide que le conflit d'intérêts est flagrant.

[111] Voilà l'essentiel des représentations de la syndique adjointe.

ii) Par les parties intimées

[112] Me Gaucher débute son argumentaire en affirmant: « Si mes clientes avaient été accusées d'avoir des intérêts opposés aux acheteurs, évidemment elles auraient plaidé coupables parce qu'elles avaient des intérêts opposés aux acheteurs. ».

[113] Selon le procureur des intimées, la notion de conflit d'intérêts présuppose que le courtier a un client. Or, en l'espèce, le procureur est d'avis que Des Becquets et Gagné ne sont pas des clients. Ainsi, il ne peut y avoir de « conflit d'intérêts ».

[114] Me Gaucher rajoute que les devoirs des courtiers sont différents. Prodiguer des mauvais conseils, ne pas divulguer un rapport, ce sont des choses bien différentes que

42 Pièce P-28, cette norme de pratique de l'OACIQ est déposée de consentement sous réserve de sa valeur probante;

de se placer en situation de conflit d'intérêts. Le procureur nous demande donc de compartimenter le dossier. C'est-à-dire que le Comité ne doit pas tenir compte des agissements à l'égard desquels les intimées ont reconnu leur culpabilité afin d'inférer que ces gestes peuvent s'inscrire dans un contexte où elles sont en conflit d'intérêts.

[115] Encore une fois, Me Gaucher réitère qu'il faut distinguer les intérêts opposés de la notion de conflit d'intérêts.

[116] À ce sujet, le procureur nous invite à prendre connaissance de la décision *OACIQ c. Dussault*⁴³, où dans un contexte de COVID-19, un courtier est acquitté de s'être placé en situation de conflit d'intérêts.

[117] De plus, selon le procureur, il n'y a absolument rien dans la preuve qui permet de conclure que les intimées ont représenté les acheteurs. De surcroît, il avance que, bien qu'elles aient rempli la promesse d'achat, on ne peut pas parler de représentation ou de conflit d'intérêts.

[118] En d'autres termes, la position de Me Gaucher est la suivante : acheter une maison qui a des problèmes en transigeant directement avec les courtiers immobiliers qui en sont propriétaires, qui insistent aussi pour inscrire l'immeuble de l'un des acheteurs afin d'accepter leur promesse d'achat et de compléter les formulaires relatifs à la vente ne crée pas de situation où les courtiers pourraient être tentés de privilégier leurs intérêts au détriment des acheteurs.

[119] Dans tous les cas, pour qu'il y ait conflit d'intérêts, « ça prend un client », nous dit Me Gaucher.

[120] En ce qui a trait à la Capsule P-28, Me Gaucher est d'avis que cette norme de pratique est facultative.

[121] En résumé, Me Gaucher soutient que lors de la vente d'un immeuble qui lui appartient, le courtier ne peut pas se placer en situation de conflit d'intérêts puisque dans un tel contexte les parties à la transaction ont simplement des intérêts opposés, ce qui est inhérent lors d'une situation d'achat-vente. Ce qui revient à dire que lors de la vente d'un immeuble leur appartenant, les intimées ne sont pas soumises aux règles déontologiques de l'OACIQ en matière de conflit d'intérêts.

[122] Ainsi, selon le procureur, les intimées doivent être acquittées du chef 4 des plaintes modifiées. Voilà ce dont le Comité retient des arguments du procureur des intimées.

VI. ANALYSE ET DÉCISION

- **Les dispositions déontologiques de rattachement**

43 2024 CanLII 39936 (QC OACIQ);

[123] Voici les dispositions du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* qui sont invoquées par la partie plaignante au soutien du chef 4 des plaintes modifiées :

Art. 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.

Art. 20. **Le titulaire de permis qui vend** ou loue **un immeuble** dans lequel il détient un intérêt direct ou indirect **ne peut représenter l'acheteur ou le locataire qui s'y intéresse**. Sauf lors de la conclusion ou du renouvellement du bail d'un immeuble à usage d'habitation, **il doit aviser l'acheteur ou le locataire, sans délai et par écrit, qu'il ne le représente pas et que celui-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix.**

(Le Comité souligne)

[124] Il y a lieu de reproduire de nouveau le chef 4 de la plainte modifiée. Considérant qu'ils sont quasi identiques, nous reproduisons le chef qui concerne l'intimée Malichanh, à savoir :

4. Entre les ou vers les 24 mars et 22 juin 2020, alors qu'elle était copropriétaire d'un immeuble sis à Brossard avec le courtier immobilier M.M. et qu'elles étaient toutes deux en charge de sa mise en vente via le contrat de courtage vente CCV 91029, l'Intimée s'est placée en situation de conflit d'intérêts en agissant comme intermédiaire ou en laissant sa partenaire agir comme intermédiaire pour les promettants acheteurs dans le cadre de la promesse d'achat PA 40620 laquelle était conditionnelle à la vente de l'appartement détenu en copropriété par le promettant acheteur par l'intimée et sa partenaire contre rétribution fixée à 4 % du prix de vente, contrevenant ainsi aux articles 2 et 20 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

[125] Bref, la thèse de la syndique adjointe est que les intimées ne pouvaient pas représenter les Acheteurs dans le cadre de la transaction ou agir à titre d'intermédiaires pour ceux-ci et dans les circonstances, elles se plaçaient clairement en situation de conflit d'intérêts.

- **La défense fondée sur « l'absence de clients »**

[126] Selon la Cour suprême du Canada, un conflit d'intérêts au sens déontologique existe non seulement en cas d'une subordination réelle des intérêts du client à d'autres, mais également dès qu'il subsiste « un risque sérieux que les intérêts personnels du professionnel ou ses devoirs envers un autre client actuel ou un ancien client nuisent à la

poursuite de ses obligations professionnelles⁴⁴».

[127] Or, le procureur de l'intimé plaide en l'espèce qu'il ne peut pas y avoir de conflit d'intérêts au motif que Des Becquets et Gagné ne sont pas les clients des intimées, ou autrement dit, que les intimées n'agissent pas comme intermédiaires dans le cadre de la transaction.

[128] Cette prétention est manifestement mal fondée et voici pourquoi.

[129] Premièrement, la transaction dans le présent dossier a lieu au printemps 2020.

[130] Or, en 2020, la double représentation n'était pas interdite. Ainsi, lorsqu'un courtier avait une inscription pour vendre l'immeuble d'un client vendeur, il pouvait agir pour le vendeur et l'acheteur. Or, à l'époque des faits dans le présent litige, un courtier immobilier pouvait représenter à la fois un vendeur et un acheteur.

[131] C'est fort probablement pour cette raison que les Acheteurs ont fait confiance aux intimées. À l'époque, les courtiers immobiliers pouvaient porter les deux chapeaux.

[132] À ce sujet, il y a l'affaire *Disante c. Longato*⁴⁵ laquelle est citée dans plusieurs jugements dont l'affaire *Re/Max Platine inc. c. Leftakis*⁴⁶, où l'on peut lire :

[70] Par ailleurs, il n'est pas contesté qu'un courtier a le droit d'agir pour le vendeur et l'acheteur simultanément, **dans la mesure où cela ne l'amène pas à un conflit de loyauté** à l'égard de son client le vendeur :

Tout en reconnaissant qu'on ne peut en principe représenter des intérêts contradictoires, la jurisprudence en la matière ne voit rien d'illégal à ce qu'un courtier représente deux parties, **pourvu qu'il le fasse en toute loyauté pour l'une et l'autre** et après avoir dénoncé sa situation particulière.

[71] La jurisprudence enseigne aussi que le fait d'agir en toute loyauté pour les deux parties veut dire accorder un traitement équitable aux parties **en l'absence de toute fraude ou collusion d'où pourrait résulter un préjudice** pour l'une ou l'autre partie.

(Le Comité souligne)

[133] Dans son ouvrage *Le courtage immobilier au Québec*⁴⁷, l'auteur Henri Richard, aujourd'hui juge en chef de la Cour du Québec, reprend les principes en matière de double représentation comme suit :

44 R. c. Neil, 2002 CSC 70 (CanLII), [2002] 3 R.C.S. 631, paragr. 31;

45 1973 CS 606, jugement de l'honorable juge Claude Vallerand alors qu'il siégeait à la Cour supérieure; Voir également *Bernier c. Dumais*, 2019 QCCQ 5662, paragr. 53;

46 2017 QCCQ 12295 (CanLII);

47 Henri Richard, *Le courtage immobilier au Québec*, 3e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2010, pages 143-144;

Deux conditions distinctes émergent des jugements majoritaires. Premièrement, l'agence ou le courtier doit agir « **en toute loyauté** » pour les deux parties, c'est-à-dire accorder un traitement équitable aux parties en l'absence de toute fraude ou collusion d'où pourrait résulter un préjudice pour l'une ou l'autre des parties. En second lieu, la position de conflit d'intérêts doit faire l'objet d'une divulgation complète, honnête et franche (« full, frank and complete disclosure ») de la part du courtier à ses clients vendeur et acheteur. Autrement dit, **la jurisprudence impose la divulgation des intérêts opposés** que le courtier défend **afin que les clients concernés connaissent le rôle joué par ce courtier** dans l'exécution de ces contrats en apparence contradictoires.

(Le Comité souligne)

[134] Or, en l'espèce, la preuve non contredite établit que les intimées n'ont jamais divulgué leur position de conflit d'intérêts de façon complète, honnête et franche puisqu'elles ont dissimulé plusieurs facteurs défavorables. Bref, elles ont été déloyales envers les Acheteurs.

[135] En effet, les intimées n'ont jamais avisé franchement et complètement les Acheteurs qu'elles ne pouvaient pas les représenter au motif qu'il y avait conflit d'intérêts. Pourtant la norme déontologique est claire, tous les courtiers immobiliers doivent éviter de se placer dans une telle situation.

[136] Il découle de tout ce qui précède que la théorie de « l'absence de clients » avancée en défense ne tient pas la route.

[137] Pour tout dire, les intimées ont manifestement agi comme intermédiaires pour Des Becquets et Gagné.

[138] La preuve à ce sujet est non seulement accablante, elle n'est pas contredite. Elles ont préparé, rédigé et présenté l'ensemble des documents transactionnels aux Acheteurs, notamment leur promesse d'achat, le tout en contravention de la norme de pratique (Capsule P-28) qui stipule qu'en raison du conflit d'intérêts, AUCUN COURTIER ayant inscrit son propre immeuble ne peut représenter l'acheteur, et ce, conformément à l'article 20 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, comme nous le verrons plus loin dans le cadre d'une analyse dédiée à cette fin.

[139] Mais il y a plus.

[140] Dès le 25 mars 2020, Gagné s'engage dans la promesse d'achat à retenir les services des intimées pour vendre sa propriété⁴⁸. Il est donc un client des intimées, lesquelles le représentent dans le cadre de la vente de son condo. Les intimées sont donc les intermédiaires des Acheteurs en amont, et en aval.

48 Pièce P-17, clause 12.1;

[141] Quant à Des Becquets, l'adresse de sa propriété figure à l'Annexe AR 03400 à la promesse d'achat P-17. Elle est donc elle-même une cliente potentielle pour la vente de sa propre résidence.

[142] Enfin, l'ensemble de ce qui précède nous fait comprendre que Des Becquets et Gagné sont des clients malgré eux qui ont cru à tort que les intimées étaient des professionnelles agissant loyalement envers eux et qu'elles pouvaient les représenter, alors qu'on ne leur a jamais dit le contraire, le tout en violation d'un devoir déontologique clair et limpide.

[143] D'ailleurs, dans la demande d'assistance, les Acheteurs écrivent :

En achetant notre maison de deux courtières immobilières, nous pensions être entre bonnes mains, c'est-à-dire que nous croyions avoir affaire à des professionnelles honnêtes et intègres. Malheureusement, nous nous sommes grandement trompés.

- **La notion de conflit d'intérêts**

[144] Sur cette question, il y a lieu de référer le lecteur aux passages suivants du jugement *Gardner c. Lavoie*⁴⁹ dans laquelle le juge Ruel écrit :

[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.

[89] **Ces commentaires sont directement applicables aux courtiers immobiliers qui sont spécifiquement visés par une obligation de prévention de conflit d'intérêts.**

[90] **Puisqu'ils interagissent avec de multiples parties et intérêts potentiellement conflictuels dans le cadre de transactions immobilières, il est impératif de reconnaître une obligation rigoureuse**

49 2015 QCCS 1484 (CanLII), confirmé par 2015 QCCA 850 (CanLII);

de prévention des conflits d'intérêts pour les agents et courtiers immobiliers. Ils doivent d'abord promouvoir les intérêts de leurs clients qui font appel à leurs services.

(Le Comité souligne)

[145] Le Comité insiste sur le principe important que le juge Ruel reproduit au paragraphe 88 susdit qui prévoit que les courtiers immobiliers doivent faire preuve d'objectivité et sauvegarder leur indépendance professionnelle dans l'exercice de leurs activités.

[146] Par ailleurs, plus haut, lorsque le juge Ruel discute de la notion de conflit d'intérêts, il prend bien soin d'écrire, au paragraphe 87, en débutant sa phrase le mot : **Généralement**, et ce, au motif que la situation qu'il décrit par la suite est vraisemblablement la plus courante, soit dans un contexte de courtier client.

[147] Ainsi donc, le savant juge n'exclut pas toute autre situation où la loyauté du courtier immobilier peut être défavorablement affectée.

[148] Cela étant dit, dans l'affaire *Lévesque c. Giroux*⁵⁰, le juge Serge Champoux de la Cour du Québec, siégeant en appel d'une décision du Comité de discipline de la Chambre de la sécurité financière, définit la notion de conflit d'intérêts comme suit :

[42] Le « conflit d'intérêts » à savoir le conflit moral que la déontologie vise à réprimer est justement celui **par lequel le professionnel est susceptible de voir son jugement affecté**, dans ses conseils ou sa conduite en général des affaires confiées par son client, entre ses intérêts propres et ceux de son client.

[43] Le but de ces dispositions déontologiques, celui qui est toujours central en semblable matière, est la protection du public. Il est inévitable que le **professionnel dont les intérêts personnels ne sont aucunement en jeu protégera plus ou mieux ou encore risque fortement de protéger plus ou mieux les intérêts du public** et de ses clients que celui qui doit composer avec le choix constant entre le conseil favorable au client et celui favorable à ses propres intérêts.

(Le Comité souligne)

[149] S'il est vrai qu'un professionnel dont les intérêts personnels ne sont pas en jeu protégera plus ou mieux ou encore risque fortement de protéger plus ou mieux les intérêts du public, qu'en est-il du professionnel courtier immobilier qui vend directement une maison dont il est propriétaire et dans laquelle il a investi plusieurs centaines de milliers de dollars et qui nécessite toujours des travaux importants? La réponse est évidente. Son jugement est susceptible d'être affecté, dans ses conseils et sa conduite, entre ses propres intérêts et ceux de l'acheteur.

50 2011 QCCQ 11691 (CanLII);

[150] Il est important de souligner que les deux derniers paragraphes de l'affaire *Giroux*, précitée, sont repris avec approbation par la Cour d'appel dans l'arrêt *Ouimet c. Falet*⁵¹ où la Cour écrit ce qui suit quant à la définition du conflit d'intérêts élaborée par le juge Champoux :

[49] Une telle définition rejoint celles que l'on retrouve codifiées dans les codes de déontologie d'autres professionnels, lesquelles fournissent un éclairage qui s'inscrit dans le sens retenu par le Comité. Par exemple, le Code de déontologie des avocats prévoit qu'« **il y a conflit d'intérêts lorsqu'il existe un risque sérieux que l'intérêt personnel de l'avocat ou ses devoirs envers un autre client, un ancien client ou un tiers nuisent à ses devoirs envers le client** ». Il s'agit d'ailleurs d'une définition calquée sur celle énoncée par le juge Binnie de la Cour suprême dans l'arrêt *R. c. Neil*. Le Code de déontologie des notaires édicte de son côté qu'un notaire « **est en situation de conflit d'intérêts lorsque les intérêts sont tels qu'il peut être porté à préférer certains d'entre eux et que son jugement ou sa loyauté peuvent être défavorablement affectés** ». J'ajouterai que l'octroi de prêts a été assimilé à un conflit d'intérêts dans plusieurs autres décisions du Comité de discipline de la Chambre de la sécurité financière.

[50] En l'espèce, à l'issue d'une audience de 13 jours où le Comité a eu le bénéfice d'entendre les témoignages de l'intimé et de la plupart de ses clients visés par les chefs d'infraction, il a conclu que **l'intimé s'était placé en situation de conflit d'intérêts en leur prêtant de l'argent après qu'il eut reconnu que ces prêts lui apportaient certains avantages**. Il écrit :

[164] L'intimé s'est placé en conflit d'intérêts en prêtant de l'argent à ses clients. **Un tel geste n'était pas totalement désintéressé.** Il pouvait ainsi conserver leur clientèle, obtenir de bonnes recommandations de ceux-ci et s'attendre à la souscription d'autres polices.

(Le Comité souligne, références omises)

[151] À notre avis, les passages qui précèdent s'appliquent intégralement au présent dossier. En vendant l'Immeuble directement, les intimées ont privilégié leurs propres intérêts au détriment des Acheteurs.

[152] Leur jugement et leur loyauté envers les autres parties à la transaction ont été influencés négativement⁵².

51 2023 QCCA 1085 (CanLII);

52 Voir l'article 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* qui stipule : Art. 85. Le courtier ou le dirigeant d'agence doit informer la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente et toutes les autres parties à une transaction de tout facteur dont il a connaissance qui peut affecter défavorablement les parties ou l'objet même de la transaction.;

[153] La preuve non contredite dans le présent dossier nous révèle précisément ce qui précède. Les intimées étaient loin d'être désintéressées par cette vente. Elles se sont placées en situation de conflit d'intérêts et c'est pour cette raison qu'elles ont posé des actes qui portent préjudice aux Acheteurs notamment en leur cachant le rapport préachat dévastateur et les rassurant malgré le nombre important de fissures à la fondation.

[154] En effet, comme le rappelait la Cour d'appel dans l'arrêt *Proulx-Robertson c. Collins*⁵³ :

Les relations entre un vendeur et un acquéreur d'une propriété immobilière ne s'assimilent pas à un jeu de cache-cache. Les vendeurs demeurent soumis à des obligations **d'honnêteté** et de **loyauté** vis-à-vis de l'acquéreur potentiel. **Connaissant un problème sérieux, ils se doivent, à tout le moins, de ne pas induire en erreur l'autre partie en l'envoyant délibérément sur une fausse piste ou en induisant chez elle un sentiment de fausse sécurité.**

(Le Comité souligne)

[155] Ce passage s'applique intégralement aux intimées. Cela dit, dans le cadre de la vente de l'Immeuble, les intimées, qu'elles soient ou non en relation avec un client, avaient plusieurs obligations déontologiques envers le public et les Acheteurs.

- **Les obligations du courtier envers le public**

[156] Les articles suivants du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* édictent plusieurs normes déontologiques qui s'appliquent au courtier immobilier, que celui-ci soit ou non en relation avec un client :

Art. 5. **Le titulaire de permis doit vérifier, conformément aux usages et aux règles de l'art, les renseignements qu'il fournit au public ou à un autre titulaire de permis. **Il doit toujours être en mesure de démontrer l'exactitude de ces renseignements.****

Art. 15. **Le titulaire de permis doit** protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en **accordant un traitement équitable à toutes les parties à une transaction.**

Il ne peut faire aucune représentation allant à l'encontre de la partie qu'il représente. Il ne peut divulguer d'information confidentielle ou stratégique concernant cette partie ou la transaction envisagée, sauf autorisation écrite de cette dernière.

Art. 61. Le présent chapitre s'applique au courtier et au dirigeant d'agence, **qu'il soit ou non dans l'exercice de ses activités.** (Soit les articles 61 à 109)

53 1992 CanLII 3932 (QC CA);

Art. 69. Le courtier ou le dirigeant d'agence **ne doit participer à aucun acte ou pratique, en matière immobilière**, qui puisse être illégal ou **qui puisse porter préjudice au public ou à la profession.**

Art. 83. **Le titulaire de permis doit vérifier**, conformément aux usages et aux règles de l'art, **les renseignements qu'il fournit au public** ou à un autre titulaire de permis. **Il doit toujours être en mesure de démontrer l'exactitude de ces renseignements.**

S'il y a lieu, il doit les informer des produits et services relatifs à cette transaction concernant la protection du patrimoine visé.

Art. 84. **Le courtier** ou le dirigeant d'agence **doit entreprendre les démarches pour découvrir**, conformément aux usages et aux règles de l'art, **les facteurs pouvant affecter défavorablement** la partie qu'il, ou que l'agence pour laquelle il agit, représente ou **les autres parties à une transaction** ou l'objet même de cette transaction.

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

(Le Comité souligne)

[157] Ces dernières dispositions nous font voir que le courtier immobilier a des obligations d'informations importantes envers le public et aux autres parties impliquées à une transaction, et ce, qu'il soit ou non dans l'exercice de ses activités.

[158] Dans l'affaire *Rocheftort c. ACAIQ*⁵⁴ la Cour du Québec conclut 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 Rocheftort 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] Rocheftort 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 **puisque'il n'agit pas à titre d'intermédiaire pour des tiers.**

Au surplus, dans les dossiers en cause, Rocheftort et Pépin n'ont

54 2004 CanLII 39153 (QC CQ);

jamais été rétribués. »

[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)

[159] Ainsi, lorsque le courtier immobilier n'exécute pas une opération de courtage, il ne peut participer à quelque acte que ce soit en matière immobilière qui peut porter préjudice au public et à la profession. Même chose si les courtiers agissent pour eux-mêmes et sans rétribution, comme c'est le cas en l'espèce pour la vente de l'Immeuble.

[160] Bref, les dispositions du *Règlement* doivent être interprétées de façon large et libérale afin d'assurer la protection du public à l'encontre d'actes qui portent préjudice au public et à la profession. Ce jugement fut confirmé par la Cour d'appel⁵⁵ comme suit :

[2] Lu dans le contexte de l'ensemble de la loi, l'article 1 **ne restreint pas le pouvoir réglementaire de l'Association de promulguer des règles de déontologie** régissant la conduite de ses membres, **uniquement lorsque ceux-ci exercent une activité** énoncée à l'article 1 de la loi **mais aussi lorsqu'ils posent des gestes qui peuvent être vus comme s'y rattachant, et ce, notamment dans le but d'assurer la protection du public.** Il s'ensuit que le Comité de discipline avait la compétence nécessaire pour instruire la plainte formulée contre l'appelant.

(Le Comité souligne)

[161] Dans *Sayegh c. Gardner*⁵⁶, le juge Popescu de la Cour du Québec, s'inspirant de

⁵⁵ *Rocheffort c. Pigeon*, 2006 QCCA 1250 (CanLII);
⁵⁶ 2019 QCCQ 2959 (CanLII);

l'arrêt *Tremblay c. Dionne*⁵⁷, écrit 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 :

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.

(...)

20. Le titulaire de permis qui vend, échange ou loue un immeuble ou une entreprise dans lequel il détient un intérêt direct ou indirect ne peut représenter l'acheteur ou le locataire qui s'y intéresse. Sauf lors de la conclusion ou du renouvellement du bail d'un immeuble à usage d'habitation, il doit aviser l'acheteur ou le locataire, sans délai et par écrit, qu'il ne le représente pas et que celui-ci a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix.

(...)

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 transcendent 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.

57 2006 QCCA 1441 (CanLII), paragr. 43;

(Références omises, le Comité souligne)

- **La Capsule numéro 120590 (P-28)**

[162] Il est opportun ici de reproduire l'extrait pertinent de la Capsule d'information déposée en preuve de consentement sous la cote P-28.

Courtiers souhaitant vendre ou acquérir une propriété pour eux-mêmes

– CHRONIQUE DES PRATIQUES PROFESSIONNELLES

[...]

5. Un courtier vend son propre immeuble sur le réseau Centris®

Le courtier qui vend l'immeuble dont il est l'unique propriétaire n'est pas un intermédiaire. Il n'agit pas au nom d'une agence et n'a droit à aucune rétribution. Le courtier peut confier le contrat de courtage à sa propre agence et être représenté par un collègue. Il peut aussi accorder le contrat de courtage à une autre agence ou à un courtier agissant à son compte. Ceux-ci ont droit à la rétribution.

- **IL N'EST PAS RECOMMANDÉ** qu'un courtier immobilier agisse seul (absence d'intermédiaire) ou en co-inscription pour la mise en marché de son propre immeuble en raison des risques de conflit d'intérêts. La validité juridique du contrat de courtage où le courtier se désigne comme courtier du vendeur ou représentant de l'agence est d'ailleurs douteuse (contrat conclu par le courtier avec lui-même).

- Le courtier qui choisit néanmoins d'agir comme courtier du vendeur pour son propre immeuble et qui remplit un contrat de courtage en se désignant comme représentant de son agence n'est pas couvert par son assurance responsabilité professionnelle. À titre de propriétaire, le courtier n'agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles au sens de la Loi sur le courtage immobilier considérant que le service n'est pas rendu pour autrui. **De plus, ce courtier est tenu à toutes les obligations qui se rattachent au fait d'agir comme courtier du vendeur, notamment l'ensemble des obligations déontologiques envers les acheteurs et les courtiers qui les représentent, dont l'obligation de collaborer et l'obligation de donner un traitement équitable à l'acheteur.**

- **En raison du conflit d'intérêts, AUCUN COURTIER ayant inscrit son propre immeuble ne peut représenter l'acheteur (article 20 du Règlement).** Le courtier doit alors aviser l'acheteur qu'il a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix. Si l'acheteur refuse, le courtier peut lui remettre les formulaires (par exemple : Promesse d'achat, Annexe G ou toute autre annexe) afin

que ce dernier les remplisse lui-même. Il serait avisé qu'il obtienne, dans ce cas, l'accompagnement d'un autre courtier, d'un notaire ou d'un juriste. Il devrait, par contre, conserver une preuve au dossier à l'effet qu'il a bien informé l'acheteur **qu'il ne pouvait le représenter d'aucune façon ni rédiger les documents pour lui.**

- Le courtier doit divulguer son statut (art. 18 du Règlement) à la première occasion, soit avant que l'acheteur ne s'engage contractuellement. Il doit donc remplir et faire signer l'avis de divulgation par le contractant pressenti (l'acheteur) avant la rédaction de la promesse d'achat.

Il est à noter que si le courtier agit, au moins en partie, comme intermédiaire (ex. : le courtier vend l'immeuble dont il est copropriétaire) ou n'a qu'un intérêt indirect dans l'immeuble (ex. le courtier vend l'immeuble de son conjoint), rien ne l'empêche de recevoir une rétribution.

(Le Comité souligne)

[163] La pièce P-28 est une norme de pratique de l'OACIQ qui est en vigueur depuis le 12 juillet 2006 et qui a été mise à jour le 30 juin 2018. Elle était donc en force lors des faits en litige.

[164] Selon une jurisprudence très bien établie, les capsules d'information publiées de temps à autre par l'OACIQ constituent des normes de pratique qui doivent être suivies par les membres de la profession⁵⁸.

[165] Compte tenu de ce qui précède, le Comité s'interroge à savoir pourquoi la norme de pratique est déposée de consentement « sous réserve de sa valeur probante ».

[166] Il n'existe aucun motif de remettre en question la valeur probante de cette norme de pratique. En effet, comme l'écrit le président du Comité, Me de Niverville, dans l'affaire *Audet*⁵⁹ :

[28] Or, une lecture de la loi et des règlements aurait permis à l'intimée d'éviter de se placer en situation d'infraction;

[29] Mais il y a plus, tel que souligné par l'avocate de la syndique adjointe, **l'avis de divulgation contient un avertissement qui ne prête pas à interprétation :**

« Ayant un intérêt direct ou indirect dans la transaction et en vertu des articles 20 et 21 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la

58 *ChAD c. Vivier*, 2017 CanLII 8513 (QC CDCHAD), *OACIQ c. Forté*, 2014 CanLII 69407 (QC OACIQ) et *OACIQ c. McGuigan*, 2021 CanLII 137380 (QC OACIQ);

59 *OACIQ c. Audet*, 2020 CanLII 27625 (QC OACIQ);

publicité, **je vous avise que je ne peux vous représenter** pour, le cas échéant, la vente, l'achat, l'échange ou la location (dans le cas où je suis le locateur) de cet immeuble ou entreprise. Vous avez la possibilité de vous faire représenter par le titulaire de permis de votre choix. » (Nos soulignements)

[30] Dans le même ordre d'idées, **la capsule d'information no 120590 intitulée « Courtiers souhaitant vendre ou acquérir une propriété pour eux-mêmes » est très claire sur le sujet** :

« En raison du conflit d'intérêts, AUCUN COURTIER ayant inscrit son propre immeuble ne peut représenter l'acheteur (article 20 du Règlement). Le courtier doit alors aviser l'acheteur qu'il a la possibilité de se faire représenter par le titulaire de permis de son choix. Si l'acheteur refuse, le courtier peut lui remettre les formulaires (par exemple : Promesse d'achat, Annexe G ou toute autre annexe) **afin que ce dernier les remplisse lui-même**. Il serait avisé qu'il obtienne, dans ce cas, l'accompagnement d'un autre courtier, d'un notaire ou d'un juriste. Il devrait, par contre, conserver une preuve au dossier à l'effet qu'il a bien informé **l'acheteur qu'il ne pouvait le représenter d'aucune façon ni rédiger les documents pour lui**. » (Nos soulignements)

(Le Comité souligne)

[167] Le Comité fait sienne chacune des observations de Me de Niverville dans le dossier ci-haut mentionné.

[168] La norme de pratique est donc introduite en preuve sans réserve et le Comité est d'opinion que cette norme possède une très grande valeur probante.

L'obligation de donner un traitement équitable

[169] La Capsule énonce que :

De plus, ce courtier est tenu à toutes les obligations qui se rattachent au fait d'agir comme courtier du vendeur, notamment l'ensemble des obligations déontologiques envers les acheteurs et les courtiers qui les représentent, dont l'obligation de collaborer et l'obligation de donner un traitement équitable à l'acheteur.

[170] Nous l'avons vu plus haut, le courtier immobilier qui vend sa propriété doit être transparent et notamment divulguer son statut avec un avis de divulgation, faire part à l'acheteur de tout facteur défavorable relatif à la propriété à vendre. De plus, l'obligation de collaborer du courtier demeure entière.

[171] Bref, la relation entre un courtier-vendeur et un acheteur n'est pas un jeu de cache-

cache.

Le conflit d'intérêts

[172] En raison du conflit d'intérêts évident, le courtier immobilier ne peut pas représenter l'acheteur. À ce sujet, la Capsule réfère le lecteur à l'article 20 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[173] Élément important de la norme, après avoir affirmé verbalement à l'acheteur qu'il ne peut pas le représenter, le courtier doit aviser cet acheteur qu'il peut se faire représenter par un courtier de son choix.

[174] Autre élément essentiel de la norme, si l'acheteur refuse de retenir les services d'un courtier, le courtier immobilier peut lui remettre les formulaires afin que **l'acheteur les remplisse lui-même** ou avec l'aide d'un notaire ou d'un avocat. Évidemment, en raison du conflit d'intérêts, il s'ensuit que le courtier **ne peut pas rédiger**, comme les intimées l'on fait en l'espèce, la promesse d'achat pour l'acheteur.

[175] Cela étant dit, analysons maintenant le chef 4 qui concerne le conflit d'intérêts.

Les chefs 4 des plaintes modifiées

[176] Les chefs 4 des plaintes modifiées reprochent aux intimées de s'être placées en situation de conflit d'intérêts alors qu'elles étaient :

- i) Toutes deux en charge de la mise en vente de leur Immeuble via le contrat de courtage vente CCV 91029;
- ii) En agissant comme intermédiaire ou en laissant sa partenaire agir comme intermédiaire pour Des Becquets et Gagné dans le cadre de la promesse d'achat PA 40620;
- iii) Laquelle promesse d'achat était conditionnelle à la vente de l'appartement détenu en copropriété par Gagné par l'intimée et sa partenaire contre rétribution fixée à 4 %.

[177] Tout d'abord, il y a lieu de réitérer que par l'enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité sur les chefs 1a), 1 b), 2a), 2b) et 3a) et 3b), les intimées reconnaissent qu'elles n'ont pas informé le public et les Acheteurs de l'existence d'un rapport d'inspection préachat réalisé à leur demande le 30 mars 2017, lequel faisait mention de facteurs défavorables.

[178] Au surplus, les intimées reconnaissent aussi qu'ils n'ont pas informé le public et les Acheteurs de la vétusté de la piscine creusée en béton.

[179] Ainsi donc, pendant plusieurs mois, les intimées, qui sont des professionnelles de l'immobilier, ont dissimulé des facteurs défavorables relativement à l'Immeuble dont elles étaient propriétaires et qu'elles entendaient vendre.

[180] Il en découle que le 3 mars 2020, lorsque les intimées exécutent un avis de divulgation⁶⁰ qu'elles feront signer par les Acheteurs le 25 mars 2020, elles savent que l'Immeuble est affecté de plusieurs facteurs défavorables et même que la piscine creusée est vétuste. À notre avis, il s'agit de la seule inférence logique que le Comité puisse raisonnablement tirer de l'ensemble de la preuve non contredite.

[181] Dans l'arrêt *Ponce c. Société d'investissements Rhéaume Ltée*⁶¹, la Cour suprême nous enseigne que la bonne foi et la loyauté font partie intégrante de toute relation contractuelle :

[70] **La bonne foi en droit civil québécois**, pleinement reconnue depuis les arrêts *Banque Nationale du Canada c. Soucisse*, 1981 CanLII 31 (CSC), [1981] 2 R.C.S. 339, *Houle c. Banque Canadienne Nationale*, 1990 CanLII 58 (CSC), [1990] 3 R.C.S. 122, et *Bail*, **est aujourd'hui une norme législative d'ordre public; elle irrigue tout contrat comme si une clause y pourvoyait** (Lluelles et Moore, no 1977). En effet, par le jeu combiné des art. 1375 et 1434 C.c.Q., **l'exécution du contrat de bonne foi constitue une obligation implicite, incluse impérativement au contrat par la loi** (*Tardif c. Succession de Dubé*, 2018 QCCA 1639, 51 C.C.L.T. (4th) 54, par. 75; *Provigo*, p. 59; *Baudouin, Jobin et Vézina*, no 307; *Lluelles et Moore*, no 2017). À cette fin, l'art. 1434 C.c.Q. « prévoit un mécanisme de prestations implicites », et l'art. 1375 constitue l'une de ces prestations, en imposant réciproquement aux contractants « une attitude générale, — voire “un état d'être” — dans le déroulement de leur relation contractuelle » (*Lluelles et Moore*, no 1977 (en italique dans l'original; note en bas de page omise)).

[...]

[72] Les appelants ont donc raison d'affirmer qu'en l'espèce ils n'étaient pas astreints à une obligation de loyauté dans l'exercice de pouvoirs dans l'intérêt d'autrui. **Toutefois, à l'instar de toute partie contractante au Québec, ils étaient tenus de respecter une obligation de loyauté contractuelle envers les intimées, laquelle découle du devoir de bonne foi énoncé à l'art. 1375 C.c.Q.** En effet, par sa fonction dite complétive, la bonne foi impose à une partie contractante « d'agir avec loyauté, c'est-à-dire en tenant compte, dans les limites du comportement raisonnable, des intérêts de [son cocontractant] » (*M. A. Grégoire, Liberté, responsabilité et utilité : la bonne foi comme instrument de justice* (2010), p. 209; voir aussi *Dunkin' Brands Canada Ltd. c. Bertico Inc.*, 2015

60 Pièce P-14, page 226 du PDF;
61 2023 CSC 25 (CanLII);

QCCA 624, 41 B.L.R. (5th) 1, par. 66-70). Cette obligation de loyauté « vise la personne qui exécute une prestation ou qui exerce un droit contractuels, et qui est tenue d'agir de bonne foi » (Cantin Cumyn (2012), p. 21). Contrairement à la loyauté maximaliste, la loyauté contractuelle est réciproque en raison du caractère mutuel de la bonne foi. Elle n'exige pas que les parties contractantes agissent dans le seul intérêt de leur vis-à-vis, mais elle requiert qu'elles tiennent compte de l'intérêt de l'autre partie dans l'exécution du contrat (Lluelles et Moore, no 1987).

(Le Comité souligne)

[182] Comme le prévoient les passages qui précèdent de cet arrêt important de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Ponce*, les intimées étaient tenues d'agir avec loyauté envers les Acheteurs. Or, comme la preuve nous le révèle, elles ont choisi délibérément de prendre une autre voie et n'ont pas tenu compte des intérêts de Des Becquets et Gagné dans le cadre de la transaction.

[183] Elles ont surtout oublié de dévoiler le rapport préachat. Elles ont négligé d'écrire dans la DV que la piscine nécessitait des travaux. Elles ont caché l'information puisqu'elles étaient en conflit d'intérêts flagrant et en violation pure et simple de la norme de pratique de l'OACIQ déposée sous la cote P-28.

[184] Mais il y a plus.

[185] Non seulement les intimées cachent des facteurs défavorables aux Acheteurs pour s'enrichir, elles rajoutent l'insulte à l'injure en exigeant d'inscrire le condo de Gagné pour conclure à l'acceptation de la promesse d'achat. Autrement dit, alors qu'elles sont au courant des facteurs défavorables, elles souhaitent juste continuer à s'enrichir aux dépens des Acheteurs. Ce faisant, les intimées se placent encore une fois dans une situation où elles préfèrent leurs intérêts à ceux des Acheteurs.

[186] Enfin, la preuve non contredite établit de façon claire et convaincante que les intimées ont été déloyales envers les Acheteurs et que les infractions déontologiques sont consommées.

[187] Par conséquent, les intimées sont déclarées coupables des infractions reprochées aux chefs 4 des plaintes modifiées et plus particulièrement d'avoir enfreint l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[188] Un arrêt conditionnel des procédures est ordonné sur l'autre disposition alléguée au soutien de ces chefs d'accusation.

PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :

DOSSIER 33-24-2542

AUTORISE les modifications sollicitées à la plainte et le retrait du chef 3c);

PREND ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimée Sirivanh Malichanh sur les chefs 1a), 1b), 2a), 2b), 3a) et 3b) de la plainte modifiée 33-24-2542;

DÉCLARE l'intimée coupable des chefs 1a) pour avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 1b) pour avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 2a) pour avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 2b) pour avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 3a) pour avoir contrevenu à l'article 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 3b) pour avoir contrevenu à l'article 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 4 pour avoir contrevenu à l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs d'accusation susdits;

DOSSIER 33-24-2543

AUTORISE les modifications sollicitées à la plainte et le retrait du chef 3c);

PREND ACTE du plaidoyer de culpabilité de l'intimée Myriam Marouani sur les chefs 1a), 1b), 2a), 2b), 3a) et 3b) de la plainte modifiée 33-24-2543;

DÉCLARE l'intimée coupable des chefs 1a) pour avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 1b) pour avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 2a) pour avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 2b) pour avoir contrevenu à l'article 62 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 3a) pour avoir contrevenu à l'article 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 3b) pour avoir contrevenu à l'article 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

DÉCLARE l'intimée coupable du chef 4 pour avoir contrevenu à l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*;

PRONONCE un arrêt conditionnel des procédures à l'égard des autres dispositions réglementaires alléguées au soutien des chefs d'accusation susdits;

FIXE l'audience sur sanction au 17 septembre 2025 à 9h30;

LE TOUT, frais à suivre.

Daniel Fabien

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



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

Denyse Marchand

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



Mme Denyse Marchand, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Mélissa Côté

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



Mme Mélissa Côté, courtier immobilier
Membre du Comité de discipline

Me Stéphanie Bouchard
Procureure de la partie plaignante

Me Marc Gaucher
Procureur des parties intimées

Date d'audience: 15 avril 2025