

# COMITÉ DE DISCIPLINE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

No: 33-24-2542  
33-24-2543

DATE : 15 décembre 2025

---

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

Vice-président  
Membre  
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 SANCTION

---

**ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION, NON-DIFFUSION ET NON-DIVULGATION<sup>1</sup> DES ADRESSES COURRIEL ET NOS DE TÉLÉPHONE DES PIÈCES PS-14, PS-15A), PS-15B), PS-15D), PS-15E), PS-18A), PS-18B) ET PS-18D), LE TOUT SUIVANT L'ARTICLE 95 DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER**

---

---

1 L'ordonnance de non-publication relativement à la facture PS-16 n'est pas accordée puisque le numéro de téléphone est publiquement affiché par l'intimée Malichanh dans le cadre de ses activités de courtage et quant à la carte de crédit, considérant que les 12 premiers numéros de la carte ne sont pas reproduits sur la facture, il n'y a aucune nécessité de rendre l'ordonnance sollicitée;

## I. APERÇU

[1] Les conflits d'intérêts sont une préoccupation importante dans le domaine du courtage immobilier. L'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* qui prohibe toute situation de conflit d'intérêts s'inscrit dans un contexte de protection du public et du maintien de l'intégrité de la profession.

[2] Pour tout dire, le courtier immobilier doit activement prendre des mesures concrètes pour ne pas se retrouver en situation de conflit d'intérêts<sup>2</sup>.

[3] D'une part, le conflit d'intérêts compromet l'indépendance professionnelle du courtier ainsi que sa capacité de remplir ses activités de courtage avec prudence, loyauté et impartialité. Non seulement le conflit d'intérêts met en péril la protection du public, mais il constitue une grave atteinte à l'image de la profession qui mine indubitablement la confiance du public envers la profession.

[4] D'autre part, une revue sommaire de la jurisprudence du Comité au cours des dernières années nous permet de constater que les infractions en matière de conflit d'intérêts ne cessent d'augmenter<sup>3</sup>. Le message ne semble pas passer. D'ailleurs, lors d'un témoignage rendu devant le Comité en 2024, Me Brigitte Poirier, syndique de l'OACIQ, déclarait que les infractions en matière de conflit d'intérêts sont devenues un fléau depuis quelques années<sup>4</sup>.

[5] En 2019, dans le cadre de la mise en vente de leur maison, les intimées ont sciemment dissimulé des facteurs défavorables importants à l'intention du public. En 2020, alors que des promettants-acheteurs s'intéressaient à leur maison, elles ont dissimulé les mêmes facteurs défavorables ainsi que plusieurs autres.

[6] Les intimées ont agi ainsi parce qu'elles se trouvaient dans une situation de conflit d'intérêts.

[7] Par la suite, pendant toute la durée de la transaction, elles ont servi d'intermédiaires pour ces mêmes promettants-acheteurs, alors qu'elles avaient des intérêts diamétralement opposés en tant que vendeurs.

[8] De ce fait, les acheteurs de la maison ont subi un grave préjudice.

[9] Or, le 15 avril 2025<sup>5</sup>, à la suite de l'enregistrement d'un plaidoyer de culpabilité, chacune des intimées est déclarée coupable des trois chefs d'accusation suivants:

---

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

3 Le Comité a répertorié sur CanLII 20 condamnations pour des contraventions à l'article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, la déontologie des courtiers et la publicité* pour la période de 2018 à 2021. Pour la période de 2022 à 2025, il y a eu 30 contraventions, soit une augmentation de 50 % par rapport à la période précédente;

4 *OACIQ c. Joyal*, 2024 CanLII 7108 (QC OACIQ), paragr. 7. Voir aussi *OACIQ c. Michaud*, 2024 CanLII 73349 (QC OACIQ), paragr. 39;

5 Lors de l'audition sur culpabilité, les intimées ont été déclarées coupables séance tenante;

1. À compter du 6 juillet 2019, relativement à leur propriété sise à Brossard et dans le cadre de la mise en marché de celle-ci, d'avoir fait défaut de divulguer au public:

- a. l'existence d'un rapport d'inspection préachat réalisé à leur demande le 30 mars 2017; et
- b. la vétusté de la piscine creuse en béton;

2. À compter du 7 mars 2020, relativement à leur propriété sise à Brossard et dans le cadre de la mise en marché de celle-ci, d'avoir fait défaut de divulguer au public :

- a. l'existence d'un rapport d'inspection préachat réalisé à leur demande le 30 mars 2017; et
- b. la vétusté de la piscine creusée en béton;

3. Entre le mois de mars et juin 2020, dans le cadre de la mise en marché de leur propriété et de leurs efforts de vente auprès des promettants-acheteurs Des Becquets et Gagné, d'avoir fait défaut de leur divulguer :

- a. l'existence d'un rapport d'inspection préachat réalisé à leur demande le 30 mars 2017; et
- b. la vétusté de la piscine creusée en béton.

en contravention des articles 62 (chef 1 et 2) et 85 (chef 3) du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*.

[10] Cependant, quant au chef 4 de la plainte qui concerne la situation de conflit d'intérêts, les intimées n'ont pas plaidé coupables. Ces chefs, qui sont quasi identiques pour chacune des intimées, se lisent comme suit :

### **33-25-2542 - Sirivanh Malichanh**

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*.

**33-25-2543 - Myriam Marouani**

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*.

(Le Comité souligne)

[11] Bien que les intimées aient assisté à l'audience du 15 avril 2025, elles n'ont pas témoigné ni présenté de défense<sup>6</sup>.

[12] Après avoir délibéré, en date du 7 juillet 2025<sup>7</sup>, le Comité rend sa décision sur culpabilité. Il déclare les intimées coupable du chef 4 au motif qu'elles se sont placées en flagrante situation de conflit d'intérêts notamment parce qu'elles étaient toutes deux en charge de la mise en vente de leur propriété mais aussi parce qu'elles ont agi à titre d'intermédiaire pour les promettants acheteurs alors qu'une telle activité est clairement prohibée par l'OACIQ.

[13] Or, nous sommes maintenant rendus au stade de l'imposition de la sanction. Relativement aux chefs 1a), 1b), 2a), 2b), 3a) et 3b) de chacune des plaintes, les procureurs ont convenu d'une recommandation conjointe. Essentiellement, pour les infractions commises sous les chefs 1 à 3, chacune des intimées devra payer une amende de 2 000 \$ et leur permis sera suspendu pour une période de 30 jours.

[14] Cela dit, les procureurs des parties ne se sont pas entendus quant à la sanction à imposer sur le chef 4. Il n'y a donc pas de recommandation conjointe sur ce dernier chef.

[15] Sur le chef 4, la partie plaignante requiert l'imposition d'une amende de 8 000 \$ ainsi qu'une suspension de 120 jours à être purgée de façon consécutive à la période de 30 jours sur les chefs 1, 2 et 3. Ainsi donc, sur les chefs 1 à 4, la syndique adjointe recherche la sanction globale suivante pour chacune des intimées, soit :

- une suspension de permis de 150 jours plus le paiement d'amendes

---

6 Il est important de souligner que le procureur des intimées a déposé en preuve, sous la cote D-1, un certificat de signature *AuthentiSIGN* démontrant que l'Annexe G déposée sous la cote P-19 a été transmise par les intimées en date du 27 mars 2020 et que celle-ci a été acceptée par les promettants-acheteurs en date de 21 avril 2020;

7 *OACIQ c. Malichanh et Marouani*, 2025 CanLII 67568 (QC OACIQ);

totalisant la somme de 10 000 \$;

- la publication d'un avis de suspension;
- le paiement des frais de l'instance et de publication.

[16] Quant aux parties intimées, pour le chef 4, leur procureur, Me Gaucher, suggère une période de suspension de 30 jours devant être purgés de façon consécutive aux périodes de suspension sur les chefs 1, 2 et 3 pour une période de suspension totale de 60 jours. Autrement dit, pour l'ensemble de leur œuvre, une amende de 2 000 \$ plus une suspension de permis de 60 jours pour chacune des intimées.

[17] Le Comité doit maintenant décider de la sanction juste et appropriée qui doit être imposée aux intimées sur le chef 4 de chacune des plaintes, et ce, eu égard à l'ensemble des facteurs, objectifs et circonstances propres à la présente affaire.

[18] Pour les motifs suivants, chaque intimée se verra imposer l'amende maximale de 50 000 \$ sur le chef 4.

## **II. PREUVE SUR SANCTION**

- **Les pièces documentaires**

[19] Avec le consentement des parties intimées, Me Bénard dépose en preuve les pièces suivantes :

### **Myriam Marouani**

**PS-1** : Bilan de formation daté du 8 juillet 2024;

**PS-2** : Rapport de compétence visant l'inspection effectuée le 8 février 2016;

### **Sirivanh Malichanh**

**PS-3** : Bilan de formation daté du 8 juillet 2024;

**PS-4** : Rapports de compétence visant les inspections effectuées les 8 février 2016 et 23 novembre 2018;

**PS-5** : Engagement de suivre une formation signée le 15 janvier 2018;

**PS-6** : Mise en demeure des Promettants acheteurs 1, par l'entremise de Me L.C., avocate, adressée aux intimées le 25 septembre 2020;

**PS-7** : Réponse – Mise en demeure par les intimées adressées aux Promettants acheteurs 1 le 30 septembre 2020;

**PS-8** : Avis de dénonciation concernant la présence de vices cachés affectant la propriété, par l'entremise de Me Marie-Ève Zuniga, avocate, adressé aux intimées le 28 septembre 2021;

**PS-9** : Expertise sur fondation pour infiltration d'eau, fissuration et mouvement émise par Structure Chêne et Roseau inc. le 2 octobre 2021;

**PS-10** : Avis de dénonciation de Me Marie-Ève Zuniga aux intimées le 7 octobre 2022;

**PS-11** : Avis de dénonciation de Me Marie-Ève Zuniga aux intimées le 19 décembre 2022;

**PS-12** : Rapport d'expertise sommaire émis par la firme Ingenias Expert Conseil inc. le 1er décembre 2023;

**PS-13** : Plumitif visant le dossier 505-17-013752-235 généré le 28 mars 2024;

**PS-14** : Soumission émise par la firme Fissures de béton Alain Grenier inc. le 23 septembre 2020;

**PS-15** : Soumissions et factures émises par la firme Bisson Expert, en liasse :

- a) Proposition no 6209-0521 du 25 mai 2021 et contrat intervenu le 25 août 2021;
- b) Avis de modification du contrat des 8 et 13 avril 2022, en liasse;
- c) Facture no 19257 du 2 mai 2022;
- d) Présentation d'une solution le 4 octobre 2022;
- e) Présentation d'une solution le 28 novembre 2022;

**PS-16** : Soumissions émises par la firme Piscines et Spas Poséidon inc. les 9 et 18 juin 2021, 29 septembre 2021 et reçu daté du 18 octobre 2021, en liasse

**PS-17** : Rapport d'expertise sur une piscine creusée en béton émis par la firme Piscines et Spas Poséidon inc. (non daté)

**PS-18** : Soumissions et/ou factures émises par diverses firmes, en liasse :

- a) Laflèche Pépinière les 7 mars et 6 avril 2022;
- b) Cimentier Laliberté inc., le 15 mars 2022;
- c) Brin d'herbe inc. le 17 mars 2022;

- d) Construction S. Cormier le 19 mars 2022;
- e) G.O.M. Climatisation, le 1er avril 2022;
- f) Terrassement Euro inc. le 4 avril 2022;
- g) Briquart inc., le 8 septembre 2022;
- h) 9443-3273 Québec inc. le 30 novembre 2023;

**PS-19** : Articles de La Presse, en liasse :

- a) Intitulé « Si on avait su, jamais on ne l'aurait achetée » publié le 11 octobre 2024;
- b) Intitulé « La seule option : se tourner vers les tribunaux civils » publié le 11 octobre 2024;
- c) Intitulé « Deux courtières coupables d'avoir menti pour s'enrichir » publié le 10 juillet 2025;

**PS-20** : Article de TVA Nouvelles intitulé « Conflit d'intérêts flagrant : deux courtières épinglées par le tribunal de la profession » publié le 10 juillet 2025;

**PS-21** : Revue de presse de l'OACIQ datée du 15 octobre 2024;

- **Le bilan de formation de l'intimée Sirivanh Malichanh**

[20] Déposé sous la cote PS-3, le bilan de Malichanh<sup>8</sup> fait voir qu'elle a suivi un bon nombre de formations professionnelles, mais plus particulièrement celles-ci :

- Au mois d'avril 2017 - **Le courtier qui achète, vend** ou agit à titre de prêteur (OACIQ);
- Au mois de mars 2020 - **Le courtier qui achète, vend** ou agit à titre de prêteur (OACIQ);
- Au mois de février 2019 – Les déclarations du vendeur sur l'immeuble (OACIQ);
- Au mois de mars 2020 – L'inspection d'un immeuble : devoirs et obligations du courtier (OACIQ);
- Au mois de mars 2016 - L'inspection en bâtiment (Collège de l'immobilier du Québec);

---

<sup>8</sup> C'est pour alléger le texte que le Comité désigne les intimées et témoins uniquement par leur patronyme, non pas pour leur manquer de respect ou de courtoisie;

[21] Il est important ici de souligner que Malichanh a suivi 2 fois la formation « *Le courtier qui achète, vend ou agit à titre de prêteur* ». Or, à la toute fin de la norme de pratique déposée sous la cote P-28, lors de l'audition sur culpabilité, laquelle est intitulée « *Courtiers souhaitant vendre ou acquérir une propriété pour eux-mêmes* », on peut y lire ce qui suit :

**Une activité de formation continue pour en savoir plus *Les scénarios résumés ci-dessus sont extraits d'une activité de formation continue de l'OACIQ intitulée « Le courtier qui achète, vend ou agit à titre de prêteur »*** ([https://synbad.com/fr/trainings/le-courtier-qui-achete-vend-ou-agit-a-titre-de-preteur?event\\_id=2348](https://synbad.com/fr/trainings/le-courtier-qui-achete-vend-ou-agit-a-titre-de-preteur?event_id=2348)). Cette activité permet notamment de clarifier différents principes se rapportant à l'intérêt qu'a un courtier immobilier dans une transaction immobilière.

(Le Comité souligne)

[22] Ainsi, à deux reprises, soit en avril 2017 puis en mars 2020, au cours de la même formation professionnelle de l'OACIQ, Malichanh a appris, su et n'a pas pu ignorer qu'en raison du conflit d'intérêts, le courtier immobilier qui inscrit son propre immeuble ne peut pas représenter l'acheteur et ne doit pas préparer ni rédiger les documents transactionnels pour ce dernier.

[23] Or, malgré ce qui précède, les intimées ont fait exactement le contraire de ce qui est énoncé à la norme déontologique.

[24] Nous reviendrons plus loin sur les conséquences de cette preuve accablante.

- **Le bilan de formation de formation PS-1 de Marouani**

[25] Le bilan de Marouani est moins troublant, mais il y a quand même lieu de mettre en évidence les formations suivantes:

- Au mois de février 2020 - FCO 2019-2021 – Prise de décision et résolution de problème -OACIQ;
- Au mois de juillet 2018 - Courtage d'achat – courtiers agissant en courtage immobilier résidentiel (autoformation) – OACIQ;
- Au mois de décembre 2018 - Building inspection : duties and obligations of brokers;
- Au mois de mars 2020 – To better protect yourself : Note, document and keep (Pour mieux vous protéger : notez, documentez et conservez (FARCIQ);
- Au mois de septembre 2018 – Testez vos bonnes pratiques en 25 questions (Collège de l'immobilier du Québec);

- **L'avis de dénonciation P-8 et les propositions de Bisson Expert PS-15**



[26] Le 28 septembre 2021, Me Marie-Ève Zuniga du cabinet d'avocats Lane, laquelle représente les acheteurs, fait parvenir un avis de dénonciation en matière de vices cachés aux intimées.

[27] La problématique relative aux fondations de la propriété apparaît avoir évolué. La partie gauche de l'immeuble s'est affaissée. Une expertise est effectuée<sup>9</sup>. La conclusion est claire, la maison doit être pieutée.

[28] Le 25 mai 2021, une première proposition (6209-0521) est présentée par Bisson Expert pour la stabilisation de la partie gauche, portion avant-gauche et portion arrière gauche à l'aide de pieux métalliques<sup>10</sup>. Le coût est évalué à 44 587 \$ plus les taxes applicables.

[29] Le 29 août 2021, les acheteurs acceptent la proposition 6209-0521 et signent un contrat pour l'exécution des travaux ci-haut décrits. Cependant, la valeur du contrat signé par Des Becquets et Gagné est alors rendue à la somme de 77 488,55 \$, taxes incluses<sup>11</sup>.

[30] Le 2 mai 2022, Bisson Expert facture pour les travaux la somme totale de 95 873,49 \$ à Des Becquets et Gagné<sup>12</sup>.

[31] Le 28 novembre 2022, une autre proposition est exécutée par Bisson Expert, cette fois-ci il s'agit du remplacement de la dalle du sous-sol sur environ 840 pi<sup>2</sup> et pour l'installation d'un drain intérieur au périmètre des travaux. Le coût des travaux est fixé à 38 947,78 \$, taxes incluses<sup>13</sup>.

[32] Somme toute, la preuve non contredite établit que des travaux importants ont dû être exécutés à la structure de la maison et que les acheteurs ont versé une somme de près de 100 000 \$ à Bisson Expert pour exécuter ces travaux.

- **La piscine creusée en béton**

[33] La pièce P-16 comporte 2 soumissions de la firme *Piscines et Spas Poséidon* pour la réfection de la piscine creusée.

[34] Une première soumission est faite à la demande de l'intimée Malichanh. Cette soumission est imprimée le 9 juin 2021, mais elle semble avoir été exécutée au mois de février 2020, si l'on se fie à la date qui figure à l'extrême gauche du document avant la description des travaux à faire. Le coût de réfection de la piscine, incluant le béton, est fixé à 6 214,40 \$ taxes incluses.

---

9 Voir la pièce PS-9;

10 Pièce PS-15a);

11 Pièce PS-15b);

12 Pièce PS-15c);

13 Pièce PS-15e), il y a lieu de préciser que cette pièce documentaire est une proposition et que la preuve documentaire n'établit pas qu'un contrat a été signé par Des Becquets et Gagné;

[35] Une deuxième soumission est réalisée à la demande de Des Becquets. Elle est datée du 18 juin 2021 et stipule qu'il en coûtera 20 850,72 \$, taxes incluses pour réparer la piscine incluant la réfection du béton.

[36] La pièce PS-17 est révélatrice. Le document est préparé par Mathieu Trépanier, évaluateur pour la firme *Piscines et Spas Poséidon*.

[37] Ce document récapitule l'état de la piscine avant et après l'achat de la maison par Des Becquets et Gagné.

[38] Au mois de juillet 2019, l'évaluateur fait les constats suivants :

- Fissuration sur le haut du mur de la piscine, principalement concentré près de l'écumoire, sur le mur convexe de la piscine;
- Détérioration de la peinture de la partie supérieur (sic). Bien que cette partie soit plus sujet (sic) aux intempéries et au facteur de gel/dégel, ce phénomène est très courant sur les zones où le béton est affaibli permettant infiltration/exfiltration d'eau par capillarité;
- Plusieurs endroits démontrent un béton friable et désuet. L'ajout d'un produit cimentaire qui peine à tenir confirme la fin de vie du béton structural du haut du mur de la piscine. Les surfaces présentant de la fissuration devraient être traitées rapidement étant donné que ce traitement fait partie d'un bon entretien d'une piscine en béton.

[39] Selon l'évaluateur, la problématique résulte du fait que les réparations ne sont exécutées qu'à la surface, ce qui n'empêche pas l'eau de s'infiltrer dans le béton causant ainsi de l'érosion. Par ailleurs, l'évaluateur est d'avis que la composition chimique « de l'eau d'une piscine est plutôt agressive et détériore » plus rapidement un béton qui n'est pas bien protégé.

[40] Considérant ce qui précède, en 2019, il fallait donc démolir une partie du mur de la piscine pour régler le problème.

[41] Cependant, l'évaluateur écrit au sujet des travaux qu'il propose aux intimées en 2019:

**Les clientes ont demandé un devis minimaliste qu'offrait une réparation de surface.** La communication s'est terminée avec un **refus** de la part de Piscines et Spas Poséidon de fournir **ce type de travaux**.

(Le Comité souligne)

[42] Mais il y a plus. En 2021, l'évaluateur constate que les intimées se sont limitées à faire certaines réparations au béton et peindre la piscine. Malheureusement, ce qui devait arriver arriva. Bref, les réparations de surface n'ont pas réglé le problème et l'eau a poursuivi son érosion du béton.

[43] Le tout prouvant sans contredit la mauvaise foi des intimées et leurs manœuvres dolosives envers Des Becquets et Gagné.

- **L'article de La Presse PS-19a)**

[44] Dans un article de La Presse du 11 octobre 2024, on peut lire ce qui suit :

**La maison n'était pas celle qu'ils avaient cru voir**

Les courtières Myriam Marouani et Sirivanh Malichanh avaient déboursé 330 600 \$ en 2017 pour la propriété qu'elles ont revendue 880 000 \$ au couple Des Becquets et Gagné trois ans plus tard après y avoir fait d'importants travaux.

Le couple a eu le coup de foudre pour la maison de 1965 rénovée au goût du jour et avec vue sur le fleuve. La transaction s'est conclue en 2020 et le couple n'était pas représenté par un courtier.

« On se sentait en sécurité en achetant une maison de courtiers. Mais si on avait su la vraie histoire de la maison et qu'on aurait à déboursé 300 000 \$ de plus que prévu, jamais on ne l'aurait achetée, jamais », raconte au bord des larmes Mme Des Becquets.

**Depuis quatre ans, le couple a dû faire face à une série de problèmes de structure et d'infiltration d'eau, qui a mené Mme Des Becquets en congé de maladie, selon ce qu'elle a raconté à La Presse.**

[45] Il est important de souligner que cette preuve non contredite démontre sans équivoque que l'acquisition de cette maison, qui devait être un accomplissement pour Des Becquets et Gagné, s'est vite transformée en un véritable cauchemar.

### **III. REPRÉSENTATIONS SUR SANCTION DE LA SYNDIQUE ADJOINTE**

[46] Me Bénard débute son argumentaire en soulignant que les parties soumettent une recommandation conjointe sur les chefs 1 à 3 et qu'elles auront des arguments à faire valoir quant à la sanction juste et appropriée à imposer sur le chef 4.

[47] La procureure de la syndique nous invite à prendre connaissance des pièces PS-1 à PS-21, lesquelles sont déposées en preuve avec le consentement des parties intimées.

[48] Me Bénard soutient que plusieurs documents sont présentés en preuve pour démontrer le préjudice subi par les acheteurs qui poursuivent actuellement les intimées en dommages et intérêts devant la Cour supérieure, et ce, avec tous les frais que cela implique.

[49] Me Bénard traite par la suite des décisions importantes en matière de sanction disciplinaire et nous réfère aussi aux précédents jurisprudentiels suivants du Comité :

### **Principes généraux**

- *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA)
- *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 2 (CanLII)
- *Mercure c. Avocats*, 2012 QCTP 56 (CanLII)
- *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178 (CanLII)

### **Chefs 1, 2 et 3**

- *OACIQ c. Bulavinzeva*, 2019 CanLII 76012 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Khouya*, 2021 CanLII 114528 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Dubord*, 2024 CanLII 34178 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Barber*, 2017 CanLII 9418 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Ambatsidis*, 2023 CanLII 126798 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. St-Laurent*, 2016 CanLII 60402 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Varin*, 2011 CanLII 99979 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Hamel*, 2013 CanLII 6281 (QC OACIQ)

### **Chef 4**

- *OACIQ c. Paradis*, 2016 CanLII 40533 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Léger*, 2015 CanLII 67506 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Angelosanto*, 2014 CanLII 82791 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Richard*, 2025 CanLII 9651 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Joyal*, 2024 CanLII 7108 (QC OACIQ)
- *OACIQ c. Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ)

[50] Me Bénard revient aussi sur les critères développés par la Cour d'appel dans l'arrêt phare de *Pigeon c. Daigneault* et affirme que le critère le plus important est celui qui concerne la protection du public. Par la suite la procureure plaide que la sanction doit s'intéresser à la dissuasion spécifique du professionnel concerné ainsi que la dissuasion générale en envoyant un message clair aux autres courtiers immobiliers qui pourraient être tentés de poser de tels gestes, et enfin, le droit du professionnel visé d'exercer sa profession.

[51] Selon la procureure, *Pigeon c. Daigneault* nous enseigne aussi qu'il faut, dans un premier temps, analyser les facteurs objectifs, tels que la gravité objective de l'infraction et les circonstances entourant la commission et voir si le public est affecté par les gestes posés. Enfin, s'agit-il d'un acte isolé ou répétitif ?

[52] De plus, Me Bénard rajoute que le Comité doit tenir compte des facteurs subjectifs propres à chacune des intimées.

[53] Ensuite, la procureure décline la plupart des décisions ci-haut mentionnées.

[54] S'inspirant de l'affaire *Serra*<sup>14</sup> du Tribunal des professions, Me Bénard plaide que la sanction ne doit « pas uniquement sanctionner un comportement fautif, mais veiller à ce que ce comportement ne se reproduise plus ». De plus, toujours selon l'arrêt *Serra*, la procureure est d'avis que le Comité « ne sanctionne pas d'abord une faute déontologique, mais plutôt un professionnel ayant contrevenu à certaines règles en posant certains gestes précis. »

[55] Bref, selon la partie plaignante, le Comité doit protéger le public, s'assurer que de tels gestes ne se produisent plus et que la peine soit individualisée puisque chaque cas est un cas d'espèce. L'analyse doit donc porter sur les faits particuliers de l'affaire et sur le professionnel à sanctionner.

[56] Quant aux facteurs atténuants, Me Bénard énonce les éléments suivants :

- sur les chefs 1 à 3, et non le chef 4, les intimées ont plaidé coupables;
- les intimées n'ont pas d'antécédent disciplinaire.

[57] Quant aux facteurs aggravants, selon la procureure, ils se déclinent comme suit :

- l'expérience des intimées (10 ans aux moments des faits);
- le prix payé par les intimées (330 000 \$) et le prix de revente (880 000 \$), **soit un profit brut de 550 000 \$**, sans compter la rétribution reçue pour la vente du condo de Gagné;
- le « stratagème et la mauvaise foi » des intimées;
- la preuve accablante que les intimées ont dissimulé les défauts tout en rassurant les acheteurs;
- le préjudice subi par les acheteurs qui est établi dans la revue de presse déposée sous la cote PS-19;
- les frais engagés pour les procédures judiciaires;
- les factures de Bisson Expert;

---

14 2021 QCTP 2 (CanLII);

- et également, le préjudice psychologique non contredit subi par les acheteurs, particulièrement Des Becquets.

[58] En somme, la syndique adjointe est d'avis que le conflit d'intérêts est non seulement flagrant, mais il est également prémédité. Les intimées sont de mauvaise foi et agissent au détriment des acheteurs.

[59] Quant au risque de récidive, selon Me Bénard, le Comité ne peut pas l'écarter puisque les intimées n'ont pas témoigné. Ainsi donc, il n'y a aucune preuve qui démontre que les intimées veulent corriger leur comportement et éviter à l'avenir de se placer dans toute autre situation de conflit d'intérêts. En fait, la seule prétention que nous avons des intimées, c'est qu'elles postulent ne pas s'être placées en situation de conflit d'intérêts. Bref, elles refusent toujours de reconnaître qu'elles étaient en conflit d'intérêts malgré la norme de pratique P-28 et la déclaration de culpabilité du Comité sur chacun des chefs 4.

[60] Ensuite, selon Me Bénard, il y a plus. Il s'agit des rapports de compétence qui concernent les intimées lesquels sont déposés PS-2<sup>15</sup> (Marouani) et PS-4<sup>16</sup> (Malichanh). Or, on peut voir que les intimées se font reprocher plusieurs lacunes au niveau de la rédaction de la déclaration du vendeur. Quant à l'intimée Malichanh, elle fait face à une deuxième inspection le 23 novembre 2018<sup>17</sup>, où la problématique est toujours la même, c'est-à-dire son incapacité de bien rédiger une déclaration du vendeur.

[61] Enfin, Me Bénard revient sur les bilans de formation professionnelle des intimées (PS-1 et PS-3) afin d'établir que Marouani ne pouvait ignorer depuis le 10 décembre 2018 son obligation de divulguer un rapport d'inspection. Dans le cas de Malichanh, son bilan de formation professionnelle fait voir qu'elle a suivi à deux reprises la formation « Le courtier qui achète, vend ou agit à titre de prêteur<sup>18</sup> », soit le 28 avril 2017 et le 26 mars 2020, et quant à cette dernière date, en plein dans le feu de l'action lors de la transaction avec Des Becquets et Gagné!

[62] En bref, selon la procureure, les formations pertinentes étaient contemporaines à la transaction et les intimées ont complètement ignoré la norme déontologique. D'où la mauvaise foi et un comportement qui nuit manifestement à l'image de la profession.

[63] Après une revue de la jurisprudence soumise, Me Bénard maintient le bien-fondé de la recommandation conjointe sur les chefs 1 à 3, soit une suspension de 30 jours à être purgée de façon concurrente sur chacun des chefs et une amende de 2 000 \$ sur les chefs 3a)<sup>19</sup>.

---

15 Le rapport de compétence de l'OACIQ est daté du 8 février 2016;

16 *Idem*;

17 Pièce P-4, à la page 24;

18 Soit l'équivalent de la Capsule P-28 qui est à la base du chef 4 des plaintes contre les intimées et qui établit la norme déontologique lorsque qu'un courtier immobilier souhaite vendre une propriété qui lui appartient;

19 Selon la partie plaignante, dans les circonstances de la présente affaire, l'imposition d'une amende de 2 000 \$ sur chacun des chefs 1a), 1b), 2a), 2b), 3a) et 3b) serait une sanction globalement punitive;

[64] Quant au chef 4, soit le chef qui concerne l'obligation fondamentale de ne pas se placer en situation de conflit d'intérêts, un fléau à l'OACIQ selon Me Bénard, la procureure nous suggère une amende de **8 000 \$** et une suspension de **120 jours**, pour une suspension totale de **150 jours** et une amende globale et totale de **10 000 \$**.

[65] Cela dit, Me Bénard nous fait la lecture de certains passages de la décision sur sanction dans l'affaire *Le Pailleur*<sup>20</sup>. Nous reviendrons sur ces questions plus loin.

[66] Enfin, suite aux représentations que la partie plaignante a fait parvenir au Comité à la demande de ce dernier, le Comité conçoit que le spectre des amendes en matière de conflit d'intérêts est large et que le Comité pourrait s'inspirer des affaires *Joyal*<sup>21</sup> et *Bédard*<sup>22</sup>, dans la mesure où il envisage d'imposer une amende plus importante aux intimées sur le chef 4 de la plainte modifiée.

[67] Voilà l'essentiel des représentations de la partie plaignante.

[68] En résumé, la syndique adjointe est d'avis que la sanction en l'espèce incarne la dissuasion spécifique et générale afin de faire cesser ce type de comportement dérogatoire et préjudiciable à l'image de la profession.

#### IV. REPRÉSENTATIONS SUR SANCTION DES PARTIES INTIMÉES

[69] D'emblée, le vice-président du Comité s'adresse à Me Gaucher en lui faisant remarquer qu'il cite l'affaire *OACIQ c. Campeau*<sup>23</sup> dans son cahier d'autorités pour soutenir que la sanction usuelle pour une première offense en matière de conflit d'intérêts est une suspension de 30 jours. Le procureur des intimées fait référence au paragraphe suivant de la décision sur sanction, lequel se lit comme suit :

[46] De façon usuelle et depuis plusieurs années, le Comité impose une période de suspension de 30 jours lorsqu'un courtier immobilier, sans antécédent disciplinaire, enfreint volontairement la norme déontologique en matière de conflit d'intérêts.

[70] Cela dit, le procureur reconnaît que la jurisprudence du Comité a évolué depuis l'affaire *Campeau* en matière de conflit d'intérêts.

[71] Me Gaucher affirme que lorsque ses clientes ont plaidé coupables aux chefs 1 à 3, une entente était intervenue avec Me Stéphanie Bouchard du Contentieux de l'OACIQ. Ainsi donc, selon le procureur, la recommandation conjointe sur sanction des chefs 1 à 3 est antérieure à la décision sur culpabilité du Comité.

---

20 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ);

21 2024 CanLII 7108 (QC OACIQ);

22 2025 CanLII 14097 (QC OACIQ);

23 2022 CanLII 25342 (QC OACIQ); Il y a lieu de souligner que dans cette affaire, l'infraction avait été commise en 2017 alors que le courtier Campeau agissait en toute bonne foi, ce qui n'est absolument pas le cas en l'espèce;

[72] Le procureur affirme avec raison que la recommandation conjointe est indépendante de la décision sur la sanction du Comité sur le chef 4.

[73] Quant à l'inspection de la maison par un inspecteur en bâtiment certifié, laquelle n'a jamais été exécutée, le procureur des intimées reconnaît que ses clientes ont été négligentes en permettant aux promettants-acheteurs de procéder à l'inspection à l'aide d'un ami qui n'était pas qualifié. Cependant, Me Gaucher est d'avis que le Comité ne peut pas inférer que les intimées sont de mauvaise foi lorsqu'elles négligent de divulguer le rapport d'inspection préachat de la maison exécutée le 30 mars 2017.

[74] Le vice-président intervient afin de dire qu'il est tout à fait raisonnable pour le Comité d'inférer de l'ensemble de la preuve et des versions de Des Becquets et Gagné que les intimées agissent avec malice, et ce, surtout dans un contexte où les intimées n'ont pas témoigné et que la version des promettants-acheteurs est non contredite et parfaitement crédible.

[75] Cela dit, Me Gaucher plaide que le Comité ne peut pas facilement conclure qu'il y a un risque de récidive parce que les parties intimées n'ont pas témoigné.

[76] Quant au chef 4, Me Gaucher affirme que la preuve révèle qu'un avis de divulgation a été transmis aux promettants-acheteurs. Donc, les acheteurs savent qu'ils achètent un immeuble de courtier immobilier inscripteur.

[77] Selon Me Gaucher, sur le chef 4, le Comité doit tenir compte du contexte de l'ensemble de l'affaire, mais la sanction qui doit être imposée sur le chef 4 ne peut pas déborder sur les chefs 1 à 3 pour lesquels il y a recommandation conjointe.

[78] Par la suite, le procureur traite de la décision sur culpabilité et sanction citée par la syndique adjointe, soit le dossier *OACIQ c. Paradis*<sup>24</sup>.

[79] Dans cette affaire, suite à un plaidoyer de culpabilité pour avoir contrevenu 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*, l'intimée se voit imposer une amende de 1 000 \$ et un cours de formation pour avoir accepté de représenter les promettants-acheteurs lors de la promesse d'achat alors qu'elle avait un intérêt dans l'immeuble.

[80] Quant à l'affaire *Léger*<sup>25</sup>, l'intimé avait contrevenu à l'article 5 des *Règles de déontologie de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec*. Dans ce dossier, l'intimé avait rédigé la promesse d'achat alors qu'il était le vendeur. Une recommandation conjointe qui prévoit une suspension de 60 jours est entérinée par le Comité.

[81] Bref, après avoir distingué un bon nombre des décisions sur sanction déposées par la syndique adjointe, Me Gaucher revient à l'affaire *Campeau* et plaide que la sanction suggérée

---

24 2016 CanLII 40533 (QC OACIQ);  
25 2015 CanLII 67506 (QC OACIQ);



par la syndique adjointe sur le chef 4 est exagérée et punitive.

[82] Selon le procureur des intimées, une suspension de 30 jours sur le chef 4, à être purgée de façon consécutive aux périodes concurrentes de 30 jours sur les chefs 1 à 3, pour une suspension totale de 60 jours, est la sanction juste et appropriée dans les circonstances.

## V. LE DÉLIBÉRÉ DU COMITÉ

[83] Au cours de son délibéré, le Comité envisage d'imposer une amende plus élevée que celle suggérée par la syndique adjointe sur le chef 4. En conséquence, le 4 novembre 2025, le Comité fait parvenir la communication suivante aux procureurs des parties, à savoir :

Le vice-président Me Fabien, au nom du Comité, me demande de vous faire parvenir la présente communication relativement au dossier en titre.

Conformément à l'arrêt *R. c. Nahanee*<sup>26</sup>, le Comité vous avise qu'il envisage imposer une amende supérieure à celle que la syndique adjointe suggère sur le chef 4.

En effet, le Comité est préoccupé par certains aspects du dossier particulièrement en regard de l'article 98 *in fine* de la *Loi sur le courtage immobilier* qui stipule que « Dans la détermination des amendes, le comité de discipline tient compte notamment du préjudice causé par l'infraction et des avantages qui en ont été tirés. »

Or, un préjudice apparaît de la preuve administrée par la syndique adjointe et l'avantage est frappant lorsque l'on compare le prix d'achat (333 600 \$) et le prix de vente (880 000 \$) tout en tenant compte des travaux décrits et factures déposées à l'Annexe G, pièce P-19.

Vu ce qui précède et considérant l'arrêt *Nahanee*, le Comité vous permet de réagir et soumettre au Comité vos représentations écrites relativement à ce qui précède dans le délai suivant :

1. La syndique adjointe aura jusqu'au 11 novembre 2025 à 16h30 pour produire ses notes et autorités;
2. Le procureur des intimées devra produire ses notes et autorités au plus tard le 18 novembre à 16h30.

[84] Le 11 novembre 2025, Me Bénard nous fait part de la position suivante de la syndique adjointe :

Monsieur le Vice-président, Membres du Comité

En réponse à votre courriel, nous désirons préciser que le préjudice subi par

---

26 2022 CSC 37; Voir également *Conea c. Infirmières et infirmiers (Ordre professionnel des)*, 2022 QCTP 56, paragr.43 et suivants;

les acheteurs ainsi que les avantages tirés par les Intimées ont bien été pris en compte lors de la détermination de la sanction pour les tous les chefs des plaintes. Plus précisément, ces éléments ont été considérés tant dans la suggestion commune des sanctions pour les chefs 1 à 3 que pour le chef 4, notamment à travers le choix de la période de suspension recommandée et l'évaluation du montant de l'amende. En plus de la gravité objective des infractions, les facteurs subjectifs tels que les vices cachés, les sommes déboursées pour les réparations, les procédures judiciaires entreprises, la rétribution reçues pour la vente de l'immeuble de M. Gagné et le profit réalisé lors de la vente de l'immeuble ont été intégrés dans l'analyse globale menant à la recommandation de sanction.

Nous considérons que la sanction initialement demandée de 8 000\$ se situe dans la fourchette des sanctions en matière de conflit. Or, le spectre applicable est large. Nous vous soumettons les autorités suivantes, en plus celles déjà soumises lors de l'audience, pour illustrer le spectre :

1. *OACIQ c. Joyal*, 2024 CanLII 7108 (déjà soumis dans le cahier des sources, onglet 17) – plus de facteurs atténuants que dans le dossier en l'espèce et bénéfice de 46 000\$ : 60 jours + 15 000\$
2. *OACIQ c. Bédard*, 2025 CanLII 14097 – aucun bénéfice, mais préjudice pour le vendeur : 90 jours + 15 000\$

Nous estimons que ces décisions demeurent dans les paramètres qui nous apparaissent raisonnables et non punitifs, à savoir une amende allant jusqu'à 15 000\$.

En espérant avoir pu répondre à vos préoccupations.

Veuillez agréer l'expression de nos salutations distinguées.

[85] Enfin, le 12 novembre 2025, le procureur des intimées, Me Marc Gaucher, nous présente l'argumentaire suivant :

Me Fabien,  
Madame Marchand,  
Mme Coté,

Le Comité nous avise par courriel du 4 novembre 2025 qu'il envisage une amende supérieure à celle recommandée en demande au chef 4.  
Voici mes commentaires à ce sujet.

Les intimées ont été trouvées coupables au chef 4 pour ne pas avoir évité de se placer en conflit d'intérêts:

- i) 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;
- ii) 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 %.

Comme le souligne le comité, l'article 98 de la *LCI* précise bien qu'il doit tenir compte notamment du préjudice causé par l'infraction et des avantages qui en ont été tirés.

Dans son courriel du 4 novembre, le comité affirme qu'un préjudice apparaît de la preuve administrée par la syndique adjointe et l'avantage est frappant lorsque l'on compare le prix d'achat (333 600 \$) et le prix de vente (880 000 \$), même en tenant compte des travaux apportés à l'immeuble.

Certes, un écart apparaît entre le prix d'achat et de revente. Cet écart s'explique par les travaux à l'immeuble et possiblement par aussi bien d'autre chose: une acquisition à rabais, la hausse du marché immobilier, etc.

Respectueusement soumis, aucune preuve ne permet de conclure sur la foi de cet écart de prix, en un préjudice ou avantage résultant :

-du fait que la promesse d'achat des acheteurs a été prise par l'une des intimées, et/ou;

-du fait que cette promesse d'achat était conditionnelle à la vente de l'appartement détenu en copropriété par l'acheteur Gagné.

Cette affaire se distingue des affaires *Le Pailleur*, *Joyal* et *Bédard* où il s'agissait de courtiers qui ont acquis les immeubles qu'ils étaient chargés de mettre en marché.

Même la procureure de la syndique adjointe ne prétend pas à la corrélation avancée par le comité.

Et c'est justement en raison :

- de cette absence de corrélation entre la contravention au chef 4 et les prix négociés ;
- du fait qu'il s'agit d'un premier dossier où un courtier inscripteur est trouvé coupable d'avoir pris une promesse d'achat d'un acheteur et:
- du fait qu'il s'agit d'un premier dossier où un courtier inscripteur est trouvé coupable d'avoir prévu à cette promesse d'achat que l'acheteur lui confirmerait la mise en marché de son immeuble;

qu'une suspension de 30 jours consécutive à toute autre suspension, constitue une sanction juste en l'espèce.

Quant à la clémence que doit comporter un verdict de culpabilité pour une nouvelle situation, je vous sou mets le passage suivant de l'affaire *Bédard* (2025 CanLII 14097) :

[113] En raison de cette nouveauté de la faute, le comité, fort des propos du Tribunal des professions, devait faire preuve d'une certaine clémence pour ne pas faire du professionnel un bouc émissaire.

Respectueusement soumis,

Marc Gaucher, avocat

## **VI. ANALYSE ET DÉCISION**

### **A. La recommandation conjointe sur les chefs 1 à 3**

[86] Dans le contexte d'une recommandation conjointe sur la sanction intervenue à la suite d'un plaidoyer de culpabilité, il est clairement établi que le Comité doit faire preuve d'une grande retenue. Ainsi donc, il doit y donner suite, sauf s'il la croit contraire à l'intérêt public ou si elle est de nature à déconsidérer l'administration de la justice<sup>27</sup>.

[87] En l'espèce, bien qu'il s'agît clairement d'une sanction qui se situe au bas du spectre, nous sommes d'avis que la sanction suggérée conjointement n'est pas contraire à l'intérêt public ni de nature à déconsidérer l'administration de la justice.

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

### **B. Le chef 4 sur le conflit d'intérêts**

[89] À notre avis, lorsqu'un courtier immobilier se place dans une situation de conflit d'intérêts, tout ce qui s'ensuit risque fortement d'être biaisé.

[90] Selon le Comité, l'ensemble de la problématique intervenue dans le présent dossier avec les promettants-acheteurs résulte du conflit d'intérêts. À vrai dire, tout est relié et tissé par le conflit d'intérêts dans lequel se placent les intimées.

[91] Ici, le comportement qui doit être réprimé est celui du courtier immobilier qui croit à tort pouvoir se placer en situation de conflit d'intérêts à sa guise et sans impunité alors qu'il a le devoir d'agir avec loyauté et s'interdire de préférer ses propres intérêts au détriment de consommateurs qui font confiance en la profession.

[92] Cela dit, la protection du public doit être évaluée en tenant compte de la situation particulière des intimées tout en déterminant si le processus disciplinaire a suffisamment dissuadé les intimées de répéter tout comportement fautif en matière de conflit d'intérêts.

[93] Nous devons d'abord examiner la sanction à imposer à la lumière des critères élaborés par la jurisprudence, lesquels doivent être pondérés par les facteurs subjectifs et objectifs propres à chaque dossier.

[94] Dans l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*<sup>28</sup>, la Cour d'appel écrit ce qui suit à propos de la sanction disciplinaire :

---

27 *R. c. Anthony Cook*, 2016 CSC 43 (CanLII), par. 32 et 34, *R. c. Nahanee*, 2022 CSC 37 (CanLII), par. 1 et *Gaudy c. Chiropraticiens (Ordre professionnel des)*, 2023 QCTP 48 (CanLII), par. 10 et 25;  
28 2003 CanLII 32934 (QC CA);

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

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

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

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

(Le Comité souligne)

[95] Rappelons que la sanction n'a pas pour objectif de punir le professionnel, mais plutôt de protéger le public<sup>29</sup>. Le Comité doit également s'assurer de particulariser la sanction en tenant compte des caractéristiques de chaque dossier.

[96] Bien plus, le Comité tient à rappeler que l'analyse des précédents en matière de conflit d'intérêts n'est qu'un simple guide et que le Comité n'est pas lié par ceux-ci au motif que chaque cas est un cas d'espèce.

[97] À ce sujet, il convient de citer le passage suivant de la Cour d'appel dans l'affaire *Courchesne*<sup>30</sup>:

[83] L'appelant reproche ensuite au juge de la Cour du Québec d'avoir fait

---

29 *Duplantie c. Notaires*, 2003 QCTP 105; *Lapointe c. Rioux*, 2005 CanLII 24790 (QCCQ); *Goldman c. Avocats*, 2008 QCTP 164; *Thibault c. Da Costa*, 2014 QCCA 2347 (CanLII);

30 *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303 (CanLII), demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 2010 CanLII 20533 (CSC);

une analyse erronée des précédents en matière de sanction. Le reproche est mal fondé. La détermination de la peine, que ce soit en matière disciplinaire ou en matière pénale, est un exercice délicat, le principe fondamental demeurant celui d'infliger une peine proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du contrevenant. L'analyse des précédents permet au décideur de s'assurer que la sanction qu'il apprête à infliger au délinquant est en harmonie avec celles infligées à d'autres contrevenants pour des infractions semblables commises dans des circonstances semblables. Mais l'analyse des précédents n'est pas sans embûche, chaque cas étant différent de l'autre. En l'espèce, à la lecture de la décision du comité de discipline et du jugement dont appel, il me semble que le reproche formulé par l'appelant est sans fondement.

(Le Comité souligne)

[98] Quant au principe de la proportionnalité, il convient de citer les passages suivants de l'affaire *Bissonnette*<sup>31</sup> :

[50] Cependant, la détermination de la peine doit en toutes circonstances être guidée par le principe cardinal de la proportionnalité. **La peine doit être suffisamment sévère pour dénoncer l'infraction, sans excéder « ce qui est juste et approprié compte tenu de la culpabilité morale du délinquant et de la gravité de l'infraction »** (*R. c. Nasogaluak*, 2010 CSC 6, [2010] 1 R.C.S. 206, par. 42; voir aussi *R. c. Ipeelee*, 2012 CSC 13, [2012] 1 R.C.S. 433, par. 37). La proportionnalité des peines est considérée comme un facteur essentiel au maintien de la confiance du public dans l'équité et la rationalité du système de justice pénal et criminel. L'application de ce principe permet d'assurer au public que le contrevenant mérite la punition qui lui a été infligée (*Renvoi relatif à la Motor Vehicle Act (C.-B.)*, 1985 CanLII 81 (CSC), [1985] 2 R.C.S. 486, p. 533, la juge Wilson, motifs concordants).

[51] Ainsi, « on ne peut infliger à une personne une peine totalement disproportionnée à la seule fin de dissuader ses concitoyens de désobéir à la loi » (*Nur*, par. 45). De même, le juge Vauclair affirme avec justesse que « la recherche de l'exemplarité au détriment des éléments de preuve qui démontrent le mérite des objectifs de réhabilitation est incompatible avec le principe d'individualisation » (*Lacelle Belec c. R.*, 2019 QCCA 711, par. 30 (CanLII), citant *R. c. Paré*, 2011 QCCA 2047, par. 48 (CanLII), le juge Doyon). **La proportionnalité joue un rôle restrictif et, en ce sens, elle est garante d'une peine qui est individualisée, juste et appropriée.**

[52] Le principe de la proportionnalité est si fondamental qu'il possède une dimension constitutionnelle consacrée à l'art. 12 de la Charte, lequel interdit l'infliction d'une peine exagérément disproportionnée au point de ne pas être compatible avec la dignité humaine (*Nasogaluak*, par. 41; *Ipeelee*, par. 36). En tant que principe de détermination de la peine, le principe de proportionnalité ne bénéficie toutefois d'aucune protection constitutionnelle

---

31 *R. c. Bissonnette*, 2022 CSC 23 (CanLII);

en tant que telle, n'étant pas reconnu comme un principe de justice fondamentale visé à l'art. 7 de la Charte (*R. c. Malmo-Levine*, 2003 CSC 74, [2003] 3 R.C.S. 571, par. 160; *R. c. Safarzadeh-Markhali*, 2016 CSC 14, [2016] 1 R.C.S. 180, par. 71).

(Le Comité souligne)

[99] En somme, afin d'assurer la protection du public, l'ensemble des circonstances aggravantes et atténuantes doit être considéré pour décider de la sanction appropriée.

[100] Autrement dit, la sanction ne peut pas être « complètement disproportionnée à la seule fin de dissuader » les autres courtiers immobiliers de désobéir à la *Loi sur le courtage immobilier*.

### **C. Les facteurs atténuants et aggravants**

[101] Quant aux facteurs atténuants, le Comité note le plaidoyer de culpabilité sur les chefs 1 à 3 et l'absence d'antécédent disciplinaire des intimées.

[102] Cependant, les facteurs aggravants<sup>32</sup> sont nombreux :

- l'expérience des intimées aux moments des faits;
- la durée des infractions;
- la gravité objective des infractions en matière de conflit d'intérêts;
- les intimées ont privilégié leurs intérêts au détriment de consommateurs;
- les intimées ont exploité un déséquilibre de force avec les consommateurs;
- les intimées nuisent à l'image de la profession;
- la malhonnêteté des intimées.

[103] En effet, il appert de la preuve sur culpabilité que les intimées sont de mauvaise foi, notamment en regard de :

- selon les constatations de Des Becquets, elle était sous l'impression qu'il s'agissait d'un flip immobilier de la part des intimées<sup>33</sup>;
- le motif invoqué par Malichanh pour justifier la vente de l'immeuble était

---

32 Le Comité partage l'avis de la syndique adjointe quant au facteurs aggravants qui ont été plaidés par Me Bénard;

33 Voir le paragraphe 64 de la décision sur culpabilité;

suspect selon Des Becquets<sup>34</sup>;

- Des Becquets faisait confiance aux intimées qu'il s'agissait d'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<sup>35</sup>;
- les intimées cachent l'état vétuste de la piscine et savent très bien que celle-ci devra faire l'objet de travaux importants, information qu'elles dissimulent des promettants-acheteurs;
- les intimées n'informent pas les promettants-acheteurs de la servitude de passage qui grève l'immeuble<sup>36</sup>;
- les intimées n'informent pas non plus les promettants-acheteurs que la ville n'est pas responsable des canalisations d'égouts sur la rue privée et que les promettant-acheteur seront responsables de 25 % du coût d'entretien de celles-ci;
- elles ne conseillent pas valablement les promettants-acheteurs notamment au sujet de l'inspection de l'immeuble par un professionnel et que les fissures peuvent être examinées par un spécialiste;
- elles ne les avisent pas de l'eau qui s'infiltre au sous-sol lors de pluies abondantes;
- elles ne sont pas de bonne foi dans leur relation avec les promettants-acheteur puisqu'elles ne cherchent qu'à conclure une transaction excessivement profitable au détriment de Des Becquets et Gagné;
- elles refusent de négocier la baisse du prix de vente déjà accepté par les promettants-acheteurs tout en sachant l'ensemble de ce qui précède;
- elles agissent consciemment de manière à causer préjudice aux promettants-acheteurs.

[104] Quant à la preuve administrée lors de l'audition sur la sanction, elle fait voir au Comité le caractère malveillant des gestes des intimées, notamment :

- l'intimée Malichanh avait suivi en 2017 la formation sur « Le courtier, qui achète, vend ou agit à titre de prêteur » et la suivait au mois de mars 2020 au moment de la transaction avec Des Becquets et Gagné;
- Malichanh savait donc qu'elle et Marouani ne pouvaient pas agir comme elles l'ont fait;
- c'est donc en toute connaissance de cause que les intimées ont violé la

---

34 Voir le paragraphe 65 de la décision sur culpabilité;

35 Voir le paragraphe 73 de la décision sur culpabilité

36 Voir le paragraphe 68 de la décision sur culpabilité;



norme déontologique;

- comme le mentionne la procureure de la syndique adjointe, le stratagème des intimées se poursuit et les intimées continuent de dissimuler les facteurs défavorables qui affectent la maison, les fondations et la piscine;
- les promettants-acheteurs subissent des dommages importants qui sont une conséquence directe du conflit d'intérêts des intimées et de la violation à leur devoir de conseil et d'information;
- les intimées n'ayant pas témoigné lors de l'audition sur sanction, le Comité n'a aucune preuve que celles-ci ont l'intention de modifier leur comportement en matière de conflit d'intérêts ni aucune volonté de corriger tout autre comportement dérogatoire qui met en péril la protection du public;
- un risque de récidive élevé puisqu'elles ne reconnaissent toujours pas leur comportement dérogatoire.

[105] En somme, le poids des facteurs aggravants surpasse largement celui des facteurs atténuants.

[106] Cela dit, il apparaît clairement de ce qui précède qu'afin de protéger le public, un message clair doit être transmis aux intimées et à la profession.

#### **D. La dissuasion spécifique et générale**

[107] Tel que mentionné au début des présentes, suite à une recherche jurisprudentielle effectuée sur CanLII relativement à des infractions 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*, entre 2018 et le 1<sup>er</sup> novembre 2025, en utilisant les mots clés « article 2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, la déontologie des courtiers et la publicité* », le Comité remarque que les courtiers immobiliers ne cessent de se placer en situation de conflit d'intérêts.

[108] En réalité, et comme le mentionne le Bureau de la syndique dans plusieurs dossiers devant le Comité, le conflit d'intérêts est un fléau en matière de courtage immobilier. Ce phénomène malsain et préjudiciable pour le consommateur, qui ne cesse de miner la confiance du public en la profession, doit absolument cesser.

[109] Il en va de l'avenir de la profession, mais surtout, de la protection du public.

[110] Or, comme nous le savons, une sanction peut être dissuasive à deux niveaux. On retrouve la dissuasion spécifique qui vise un contrevenant en particulier et qui a pour but de lui faire prendre conscience qu'il ne doit pas répéter son comportement dérogatoire.

[111] On retrouve aussi le principe de la dissuasion générale qui vise « l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables », comme le mentionne si bien le juge Chamberland dans *Pigeon c.*

*Daigneault.*

[112] Dans le même sens, et comme nous le verrons plus loin avec plus de détail, la Cour suprême, dans l'affaire *Cartaway Resources Corp.*<sup>37</sup>, nous enseigne que la dissuasion générale est un facteur pertinent et nécessaire dans l'établissement d'une sanction de nature à la fois protectrice et préventive. La notion de dissuasion générale n'étant ni punitive ni réparatrice.

[113] Or, le recensement effectué par le Comité en jurisprudence démontre clairement que certains courtiers n'évitent tout simplement pas de se mettre en situation de conflit d'intérêts. Certains autres ont l'impression qu'ils peuvent agir impunément puisque de toute façon, s'ils se font prendre, ils n'auront qu'à payer une amende minime et/ou purger une suspension après avoir réalisé une transaction très lucrative.

[114] À ce sujet, le Comité considère que les amendes imposées en matière de conflit d'intérêts doivent être suffisamment importantes pour éviter que celles-ci ne deviennent qu'un simple « coût d'opération » permettant ainsi au professionnel de faire un calcul stratégique et de mettre sur pause son devoir déontologique lorsqu'il flaire une bonne occasion. Bref, agir dans son intérêt personnel et céder à l'appât du gain.

[115] D'ailleurs, la Cour d'appel du Québec dans l'arrêt *Da Costa*<sup>38</sup> décide :

**[50] L'idée que, dans le milieu de la finance, les amendes doivent être significatives pour que les professionnels visés ne les considèrent pas comme un autre « coût » d'affaires a été abordée par la Cour d'appel de l'Ontario dans l'affaire Rowan. Le juge Sharpe écrit qu'une amende importante peut même être nécessaire pour assurer le respect des obligations professionnelles :**

[48] The appellants contend that both cases were wrongly decided and that we should set Ontario law on a different course. I disagree. These decisions are consistent with Wigglesworth and I am not persuaded that we should depart from the established pattern in the jurisprudence.

[49] Penalties of up to \$1 million per infraction are, in my view, entirely in keeping with the Commission's mandate to regulate the capital markets where enormous sums of money are involved and where substantial penalties are necessary to remove economic incentives for non-compliance with market rules. The recommendation of the Securities Act Five Year Review Committee that the Commission be given the power to impose administrative penalties of up to \$1 million per contravention was **based on the need to ensure that the administrative penalty would not simply be viewed as a "cost of doing business"** or a "licensing fee" for unscrupulous market participants: Ontario, Five Year Review Committee Final Report: Reviewing the Securities Act (Ontario) (Toronto: Queen's Printer for Ontario, 2003), at p. 214. The Committee noted the importance of

---

37 2004 CSC 26 (CanLII), paragr. 60;

38 *Thibault c. Da Costa*, 2014 QCCA 2347 (CanLII);

allowing "the Commission to send an appropriate deterrent message, having regard to, among other things, the gravity and impact of the conduct under consideration and the nature of the respondents that are the subject of the proceeding.[39] [Je souligne]

[51] Il est certain qu'une amende substantielle a un effet dissuasif, mais cela ne lui confère pas nécessairement une nature punitive. Dans *Cartaway Resources Corp. (Re)*[40], la Commission des valeurs mobilières avait fixé l'amende à 100 000 \$, soit le montant de l'amende maximale. La Cour suprême a examiné le pouvoir de la Commission de prendre en compte le critère de la dissuasion pour fixer l'amende. **Le juge LeBel a écrit « [...] l'intérêt public commande l'application de sanctions appropriées pour l'observation des règles, des règlements et des politiques [...] »[41]. Il fait sien le commentaire selon lequel « [l]a notion de dissuasion générale n'est ni punitive ni réparatrice. Une pénalité qui se veut généralement dissuasive est celle qui vise à décourager ou à empêcher les autres de se livrer à de tels comportements »[42]. Le juge LeBel reconnaît aussi que « [...] la réglementation des comportements sur les marchés ne donne des résultats valables que si les commissions des valeurs mobilières infligent après coup des peines qui dissuadent les participants au marché prudents de se livrer à de tels actes fautifs »[43].**

(Le Comité souligne)

[116] Dans le même ordre d'idées, il y a lieu ici de reproduire les passages suivants de l'arrêt de la Cour suprême dans *Cartaway Resources Corp. (Re)*<sup>39</sup> :

54 La dissuasion générale ne fait toutefois pas l'unanimité. **Dans le contexte pénal, les commentateurs et les tribunaux ont exprimé des doutes quant à l'efficacité de l'emprisonnement comme mesure de dissuasion générale** : *R. c. Wismayer* (1997), 115 C.C.C. (3d) 18 (C.A. Ont.), p. 36; Commission canadienne sur la détermination de la peine, *Réformer la sentence : une approche canadienne* (1987) (rapport Archambault), p. 150-151.

**55 En l'espèce, on nous demande s'il est raisonnable de conclure que la dissuasion générale a un rôle à jouer dans la réglementation des marchés de capitaux. Selon l'opinion courante, les participants aux marchés de capitaux demeurent des acteurs rationnels. Cette théorie vaut probablement davantage pour les systèmes de marchés que pour les comportements sociaux.** Il est donc raisonnable de présumer, surtout du fait de l'expertise de la Commission dans la réglementation des marchés de capitaux, **que la dissuasion générale conserve un rôle légitime dans la décision de prononcer ou non des ordonnances dans l'intérêt public et, le cas échéant, quant à la sévérité de ces ordonnances.**

(...)

---

39 2004 CSC 26 (CanLII), [2004] 1 RCS 672;

60 À mon avis, **rien** dans la compétence relative à l'intérêt public de la Commission que notre Cour a examinée dans *Asbestos*, précité, **ne l'empêche de tenir compte de la dissuasion générale lorsqu'elle prononce une ordonnance**. Au contraire, il est raisonnable de considérer **qu'il s'agit d'un facteur pertinent, voire nécessaire, dans l'établissement d'ordonnances de nature à la fois protectrice et préventive**. La juge Ryan l'a d'ailleurs reconnu dans sa dissidence : [traduction] « La notion de dissuasion générale n'est ni punitive ni réparatrice. Une pénalité qui se veut généralement dissuasive est celle qui vise à décourager ou à empêcher les autres de se livrer à de tels comportements » (par. 125).

(Le Comité souligne)

[117] Or, comme le Comité l'a décidé dans l'affaire *Le Pailleur*<sup>40</sup>, la vocation de l'OACIQ est similaire à la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario puisqu'elle cherche à réglementer non pas le marché des capitaux, mais plutôt le marché du courtage immobilier. Le Comité est donc d'avis que la dissuasion générale peut également jouer un rôle important en matière de courtage immobilier.

[118] La Cour d'appel nous rappelle par contre qu'un comité de discipline ne peut imposer une sanction plus sévère pour un motif de dissuasion générale sans respecter le principe fondamental de la proportionnalité qui constitue un élément central de la détermination de la sanction.

[119] Cela dit, il y a lieu de retenir la discussion du juge Martin Vauclair de la Cour d'appel dans l'arrêt *Lacelle Belec c. R.*<sup>41</sup> :

[28] **Certaines infractions interpellent parfois les objectifs punitifs et le juge doit y être sensible** : *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64 (CanLII), [2015] 3 R.C.S. 1089, par. 5-6, 49-50, 78. **À cet égard, il faut rappeler que le législateur lui-même n'exclut aucun objectif de la réflexion qui mène à la peine juste. Lorsque le législateur le fait, il adopte des dispositions qui précisent que, pour certaines infractions, le juge de la peine doit accorder une attention particulière aux objectifs de dénonciation et de dissuasion**. Il ne cherche alors qu'« à infléchir la mise en œuvre discrétionnaire des objectifs plutôt qu'à dicter un résultat précis », tout en reconnaissant que « la mise en équilibre des objectifs dans l'imposition de la peine demeure discrétionnaire » : *R. c. Rayo*, 2018 QCCA 824, par. 106-109.

[29] **Ainsi, même lorsque les objectifs de dissuasion et de dénonciation sont sollicités, l'exercice de la détermination ne doit pas amener le juge à ignorer les autres objectifs; seul l'équilibre mène à une peine juste** : *Harbour c. R.*, 2017 QCCA 204, par. 77-84.

---

40 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ);  
41 2019 QCCA 711 (CanLII);

[30] Je réitère les propos fort justes de mon collègue Doyon « qu'une peine dont la durée serait augmentée pour un motif de dissuasion, sans tenir compte de cette règle de proportionnalité, constituerait une erreur de droit » : R. c. Paré, 2011 QCCA 2047, par. 46 et jurisprudence citée. **En outre, mon collègue mentionnait avec sagesse que la recherche de l'exemplarité au détriment des éléments de preuve qui démontrent le mérite des objectifs de réhabilitation est incompatible avec le principe d'individualisation** : R. c. Paré, 2011 QCCA 2047, par. 48. « La détermination de la peine est un processus intrinsèquement individualisé » : R. c. M. (C.A.), 1996 CanLII 230 (CSC), [1996] 1 R.C.S. 500, par. 92.

(Le Comité souligne)

[120] Or, le Comité est d'avis que le comportement vexatoire des intimées dans le présent dossier et le nombre croissant de cas de conflit d'intérêts font en sorte qu'un message clair doit être transmis non seulement aux intimées, mais également à l'ensemble de la profession.

[121] À ce sujet, la Cour d'appel écrivait ce qui suit en 2011 dans l'arrêt *Paré*<sup>42</sup> :

[45] **La dissuasion générale autorise donc un tribunal à imposer une peine plus sévère pour faire en sorte de transmettre un message en vue de dissuader d'autres personnes de commettre une telle infraction, mais encore faut-il que le délinquant le mérite.** Cette idée selon laquelle le délinquant doit mériter la peine qui lui est infligée nous renvoie nécessairement au principe fondamental de proportionnalité énoncé par le législateur à l'art. 718.1 C.cr. :

La peine est proportionnelle à la gravité de l'infraction et au degré de responsabilité du délinquant. »

(Le Comité souligne)

[122] En somme, la dissuasion générale a certainement un rôle à jouer pour assurer la protection du public, mais la prudence est de mise et son application soumise à une évaluation équilibrée. Ainsi, tous les facteurs doivent être considérés<sup>43</sup>.

#### **E. L'article 98 *in fine* de la LCI**

[123] À ce sujet, il convient de citer les passages suivants de la *Loi sur le courtage immobilier*<sup>44</sup>:

Art. 98. Le comité de discipline rend une décision sur chacun des chefs contenus dans la plainte. Il impose au titulaire de permis, y compris, dans le cas du titulaire de permis d'agence, à son administrateur ou à son dirigeant,

---

42 *Paré c. R.*, 2011 QCCA 2047 (CanLII);

43 Voir à ce sujet *Dragon c. Notaires (Ordre professionnel des)*, 2020 QCTP 45 (CanLII);

44 *Courchesne c. Castiglia*, 2009 QCCA 2303 (CanLII);

déclaré coupable d'une infraction à la présente loi, après leur avoir laissé l'occasion de faire valoir leurs moyens, une ou plusieurs des sanctions suivantes:

(...)

3° une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 50 000 \$ pour chaque chef; en cas de récidive, le minimum et le maximum de l'amende prévue sont portés au double;

(...)

Dans la détermination des amendes, le comité de discipline tient compte notamment du préjudice causé par l'infraction et des avantages qui en ont été tirés.

(Le Comité souligne)

[124] Les modifications pertinentes surlignées à l'article 98 susdit sont entrées en vigueur le 13 juin 2018, soit bien avant la commission des infractions par les intimées.

[125] Le législateur a jugé qu'afin de protéger le public, le Comité doit porter une attention particulière aux objectifs de dénonciation et de dissuasion, lorsque les circonstances s'y prêtent, par l'imposition d'amendes plus sévères et modulées en fonction des suites de l'infraction ou des avantages que le professionnel en obtient.

[126] Ainsi donc, comme nous le verrons plus bas, le Comité peut moduler en l'espèce les amendes à la hausse considérant l'importance de l'avantage obtenu et l'intense gravité objective de l'infraction commise par les intimées, et ce, en toute connaissance de cause ainsi qu'au mépris de la profession et des consommateurs.

## **F. L'avantage soutiré par les intimées**

[127] La preuve sur culpabilité, particulièrement la pièce P-3, établit que les intimées ont fait un bénéfice brut d'environ 550 000 \$ suite à la vente de la maison, et ce, sans compter la rétribution reçue suite à la vente du condo de Gagné.

[128] Quant aux sommes que les intimées ont investies dans la maison suite à l'achat de celle-ci en 2017, la preuve se retrouve à la pièce P-19, soit l'annexe AG 50254. Ce document a été transmis à Des Becquets et Gagné afin de démontrer à ceux-ci tous les travaux effectués sur la propriété de 2017 à 2019.

[129] La section G2. de P-19 se lit comme suit au sujet des travaux :

### **2017**

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

l'entretoit.

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

3. 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.

4. 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.

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

6. 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 pavé uni en bordure de la piscine et cèdres autour du 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.

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

[130] Quant aux factures annexées au formulaire AG 50254, en voici le décompte :

- Garaga : 2 440, 92\$
- Électricien : 4 208,00 \$
- Fenêtres : Pas de facture
- Installation de fenêtres GD: 804,83 \$
- Toiture : 5 000 \$
- Roofmart : 3 287,59 \$
- Roofmart : 1 695,43 \$
- Fissure de béton Grenier : 2 529,45 \$
- Fissure de béton Grenier : 482,79 \$
- BMR convecteur plafond : 744,99 \$
- Extermination : 212,70 \$
- Piscine Perrin : 2 140,74\$
- Piscine Perrin : 212,70 \$
- Peinture piscine : 1 724,63 \$
- Déneigement : 330,61 \$

**TOTAL : 25 815,38 \$**

[131] Certes, les intimées ont vraisemblablement remplacé des fenêtres, mais ces montants ne sont pas supportés par des factures et les intimées ont décidé de faire un choix stratégique de ne pas témoigner lors des auditions pour compléter la preuve.

[132] Malgré ce qui précède et afin de pallier à l'absence d'une preuve relative aux coûts des nouvelles fenêtres, le Comité vient à la conclusion que le gain des intimées, suite à la vente de la maison se situe à la somme approximative de 500 000 \$.

#### **G. La sanction appropriée sur les chefs 4**

[133] Examinons la jurisprudence récente en matière de contraventions 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*.

[134] Dans le dossier *Joyal*<sup>45</sup>, le Comité impose une amende de 15 000 \$ à l'intimé et une suspension de 60 jours. M. Joyal a réalisé un bénéfice de 46 000 \$ dans le cadre de cette transaction. Dans sa décision sur sanction, le Comité, présidé par Me de Niverville, vient à la conclusion que le risque de récidive de ce courtier est très faible.

[135] Dans l'affaire *Bédard*<sup>46</sup>, le Comité impose une amende de 15 000 \$ à l'intimée et suspend son permis pour une période de 90 jours. Le vendeur a subi un préjudice, mais l'intimée n'a pas bénéficié directement du conflit d'intérêts. De plus, dans notre affaire, l'infraction pour laquelle les intimées ont été déclarées coupables existe depuis 2006

---

45 OACIQ c. *Joyal*, 2024 CanLII 7108 (QC OACIQ);

46 OACIQ c. *Bédard*, 2025 CanLII 14097 (QC OACIQ);



selon la pièce P-28<sup>47</sup>. En l'espèce, il n'y a donc pas de « nouveauté » comme l'a estimé le Comité dans cette affaire pour justifier l'imposition d'une amende moindre<sup>48</sup>.

[136] Dans le dossier du courtier *Michaud*<sup>49</sup>, l'intimé qui a plaidé coupable à plusieurs chefs d'accusation se voit imposer, après l'application du principe de la globalité, une suspension de 60 jours et des amendes de 19 000 \$. Le Comité souligne son absence totale d'intention malveillante.

[137] Dans l'affaire *Le Pailleur*<sup>50</sup>, le Comité a imposé l'amende maximale de 50 000 \$ sur chacun des 3 chefs d'infractions et suspendu le permis de ce courtier pour une période de 180 jours. Or, Mme Le Pailleur avait fait un bénéfice d'environ 545 000 \$ dans le cadre de cette transaction. Elle posait, par ailleurs, un grave risque de récidive. Bref, elle n'avait absolument pas saisi le concept du conflit d'intérêts.

[138] Or, même si ce dernier dossier comporte un contexte différent, le Comité est d'avis que l'intense gravité objective du conflit d'intérêts dans l'affaire *Le Pailleur*, le *modus operandi* employé ainsi que l'avantage important dont profite le courtier s'apparente beaucoup au cas à l'étude.

[139] À l'instar de l'affaire *Le Pailleur*, ici, tout est prémédité, échafaudé et orchestré pour rassurer les consommateurs afin de les duper et ainsi maximiser le gain des courtiers.

[140] Il en résulte que dans le présent dossier, la sanction doit être compatible avec l'objectif primordial de protection du public. Elle doit également viser à faire prendre conscience au courtier immobilier de son devoir de loyauté, notamment en reconnaissant qu'il ne doit pas se placer en situation de conflit d'intérêts.

[141] Il est également crucial aussi que le courtier comprenne que se placer en situation de conflit d'intérêts est un comportement foncièrement déloyal qui nuit gravement au public et à la réputation de la profession. En effet, dans une telle situation, il sera toujours tenté de privilégier ses propres intérêts au détriment de ses obligations de loyauté.

[142] Cela étant dit, considérant la preuve administrée, la dissuasion, tant spécifique que générale, est l'une des considérations principales aux fins de sanctionner les intimées.

[143] À notre avis, et compte tenu de l'augmentation importante des cas de conflits d'intérêts, un message clair de réprobation et de dissuasion doit être envoyé à ceux qui seraient tentés de commettre des infractions semblables.

[144] La réhabilitation et la réinsertion sociale de la partie intimée sont des objectifs visés

---

47 Voir également l'article 20 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, la déontologie des courtiers et la publicité* qui stipule notamment que le « 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. »;

48 Supra, note 46, au paragr. 113;

49 OACIQ c. *Michaud*, 2024 CanLII 124893 (QC OACIQ);

50 OACIQ c. *Le Pailleur*, 2023 CanLII 104865 (QC OACIQ);

par la détermination d'une sanction. Le Comité doit en tenir compte lors du prononcé de la sentence. Or, tel que ci-haut mentionné, outre l'absence d'antécédent, les intimées ne bénéficient d'aucun autre facteur atténuant.

[145] Vu l'absence de témoignage de la part de chacune des intimées, les courtiers immobiliers qui sont devant le Comité lors de l'audition sur sanction sont les mêmes personnes qui ont commis les infractions en matière de conflit d'intérêts il y a plus de 5 ans. Il en résulte que le risque de récidive est important et toujours présent.

[146] En d'autres termes, globalement, le Comité est d'avis que l'imposition d'une amende de **52 000 \$** et d'une suspension de permis globale de 150 jours à l'encontre des intimées ne sont pas des sanctions excessives pour l'ensemble de leur œuvre, compte tenu de l'objectif de dissuasion générale et spécifique de la sanction disciplinaire et de la culpabilité morale des intimées <sup>51</sup>.

[147] Le Comité reprend à son compte les propos du juge Doyon dans l'affaire *Paré*<sup>52</sup> et affirme sans le moindre doute que les intimées méritent la sanction que le Comité leur impose, soit une sanction proportionnelle à la grande gravité de l'infraction et au degré élevé de responsabilité de chacune des intimées.

[148] Sur le chef 4, une amende de **50 000 \$** à chacune des intimées n'est pas démesurée, vu le gain important effectué par les intimées. De plus, considérant que la mission première du Comité vise à assurer la protection du public, la sanction globale de 150 jours de suspension sur les chefs 1 à 4 n'est pas déraisonnable dans les circonstances.

[149] Le Comité est d'avis que l'imposition de telles amendes ainsi que d'une longue période de reflet devrait permettre aux intimées de mieux comprendre quelles sont les règles de leur profession<sup>53</sup>. Il en va de même pour tous les courtiers immobiliers qui seraient tentés de commettre des infractions en matière de conflit d'intérêts.

[150] Un avis de la présente décision sera publié afin de protéger le public. Enfin, les intimées sont condamnées à tous les frais de l'instance, y compris les frais relatifs à la publication des avis de suspension.

---

51 Pierre Bernard, « *Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire -La sanction en droit disciplinaire : quelques réflexions* », Éditions Y. Blais, 2004, vol. 206;

52 Voir la paragraphe 123 des présentes, *Paré c. R.*, 2011 QCCA 2047 (CanLII);

53 *OACIQ c. Jean*, 2012 CanLII 95094 (QC OACIQ), au paragraphe 41;

**PAR CES MOTIFS, LE COMITÉ DE DISCIPLINE :**

**DOSSIER 33-24-2542 – SIRIVANH MALICHANH**

**Chef 1a) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E9739) de l'intimée pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 1b) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E9739) de l'intimée pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 2a) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E9739) de l'intimée pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 2b) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E9739) de l'intimée pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 3a) :**

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

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E9739) de l'intimée pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 3b) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E9739) de l'intimée pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 4 :**

**ORDONNE** la paiement d'une amende de **50 000 \$**;

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E9739) de l'intimée pour une période de **120 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**ORDONNE** que les périodes de suspension des chefs 1a) et 1b) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 4;

**ORDONNE** que les périodes de suspension des chefs 2a) et 2b) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 4;

**ORDONNE** que les périodes de suspension des chefs 3a) et 3b) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 4;

**CONSIDÉRANT** la globalité de la sanction, **ORDONNER** que les périodes de suspension imposées pour les chefs 1a), 1b), 2a), 2b), 3a) et 3b) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 4, pour une période de suspension totale de **150 jours**;

**ORDONNE** qu'un avis de la présente décision soit publié dans le journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimée, soit dans un journal circulant dans la région de Montréal, soit le *Journal de Montréal*, et ce, à l'expiration du délai d'appel, si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire;

**CONDAMNE** l'intimée Sirivanh Malichanh à tous les déboursés encourus dans le dossier 33-24-2542 incluant la totalité des frais se rapportant à la publication de l'avis de suspension ainsi qu'à la moitié des déboursés de l'audience.

**DOSSIER 33-24-2543 - MYRIAM MAROUANI**

**Chef 1a) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E9307) de l'intimée pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 1b) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E9307) de l'intimée pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 2a) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E9307) de l'intimée pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 2b) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E9307) de l'intimée pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 3a) :**

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

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E9307) de l'intimée pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 3b) :**

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E9307) de l'intimée pour une période de **30 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du

courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**Chef 4 :**

**ORDONNE** la paiement d'une amende de **50 000 \$**;

**ORDONNE** la suspension du permis de courtier immobilier (E9739) de l'intimée pour une période de **120 jours**, à être purgée à l'expiration du délai d'appel si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, suspendre le permis au moment où elle en redeviendra titulaire;

**ORDONNE** que les périodes de suspension des chefs 1a) et 1b) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 4;

**ORDONNE** que les périodes de suspension des chefs 2a) et 2b) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 4;

**ORDONNE** que les périodes de suspension des chefs 3a) et 3b) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 4;

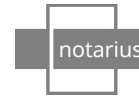
**CONSIDÉRANT** la globalité de la sanction, **ORDONNER** que les périodes de suspension imposées pour les chefs 1a), 1b), 2a), 2b), 3a) et 3b) soient purgées de façon concurrente entre elles, mais de façon consécutive au chef 4, pour une période de suspension totale de **150 jours**;

**ORDONNE** qu'un avis de la présente décision soit publié dans le journal le plus susceptible d'être lu par la clientèle de l'intimée, soit dans un journal circulant dans la région de Montréal, soit le *Journal de Montréal*, et ce, à l'expiration du délai d'appel, si l'intimée est titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou, à défaut, au moment où elle en redeviendra titulaire;

**CONDAMNE** l'intimée Myriam Marouani à tous les déboursés encourus dans le dossier 33-24-2542 incluant la totalité des frais se rapportant à la publication de l'avis de suspension ainsi qu'à la moitié des déboursés de l'audience.

*Daniel Fabien*

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



---

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

*Denyse Marchand*

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



---

Mme Denyse Marchand, courtier immobilier  
Membre du Comité discipline

*Mélissa Côté*

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



---

Mme Mélissa Côté, courtier immobilier  
Membre du Comité discipline

Me Carolane Bénard  
Procureure de la partie plaignante

Me Marc Gaucher  
Procureur des parties intimées

Date d'audience : 17 septembre 2025

<div>COMITÉ DE DISCIPLINE Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec</div>
<div>Nos 33-24-2542 et 33-24-2543</div> <div>KARINE LIZOTTE,</div> <div>c.</div> <div>Partie plaignante</div> <div>SIRIVANH MALICHANH,</div> <div>ET</div> <div>MYRIAM MAROUANI</div> <div>Parties intimées</div>
<div>DÉCISION SUR SANCTION</div>
<div>ORIGINAL</div>
<div>Karine Gaboriault Secrétaire adjoint du Comité de discipline OACIQ, 4905, boul. Lapinière, bureau 2200 Brossard, (Québec), J4Z 0G2 Téléphone : (450) 462-9800 Télécopieur : (450) 676-5876  notificationgreffes@oaciq.com N° client: 9540</div>
<div>Avocat de la partie plaignante</div> <div>Me Carolane Bénard</div> <div>CONTENTIEUX DE L'OACIQ 4905, boul. Lapinière, bureau 2200 Brossard, (Québec), J4Z 0G2 Téléphone : (450) 462-9800 Télécopieur : (450) 676-4454  notificationcontentieux@oaciq.com</div>